



EFIMMO 1

SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice

2019



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
---	--	----------

▶	EFIMMO 1 EN UN COUP D'ŒIL	6
---	----------------------------------	----------

1.

	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019	9
--	---	----------

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	15
1.4	GESTION LOCATIVE	22
1.5	GESTION IMMOBILIÈRE	23
1.6	RÉSULTATS	26
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	30
1.8	FISCALITÉ	31
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	33
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	35
1.11	PERSPECTIVES	35
1.12	ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	36
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	36

2.

	RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019	39
--	--	-----------

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	40
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	41
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	41
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	42
2.5	ANNEXE	44
2.6	GESTION IMMOBILIÈRE	46
2.7	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019	51

3.

	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	73
--	--	-----------

4.

	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)	77
--	---	-----------

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	78
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES	80

5.

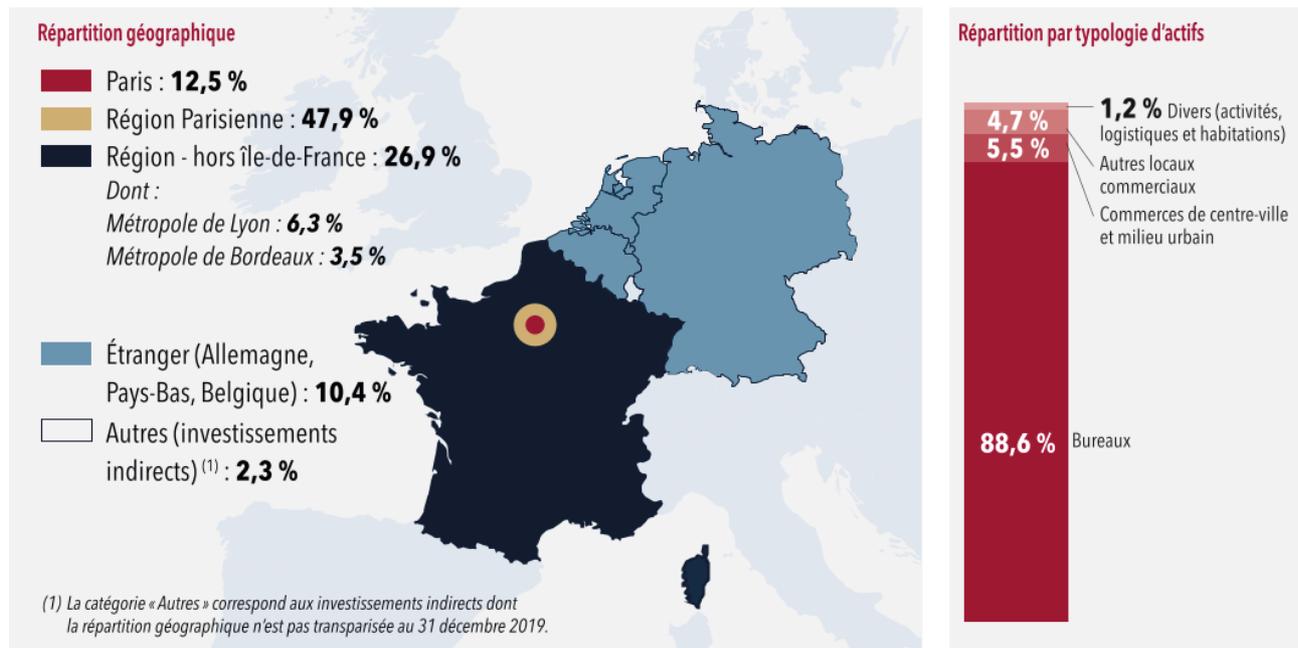
	PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	81
--	---	-----------

5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	82
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	84

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 15-19 du 31 juillet 2015</p> <p>Date de création : 1987</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	<p>La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (Président)</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Monsieur Paul MARTEL</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>La compagnie d'assurance ORADEA - VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER</p> <p>La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET</p> <p>Madame Sylvie TARDIEU</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : DELOITTE et Associés - Sylvain GIRAUD - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p> <p>Suppléant : Société BEAS - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p>
DÉPOSITAIRE	<p>BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

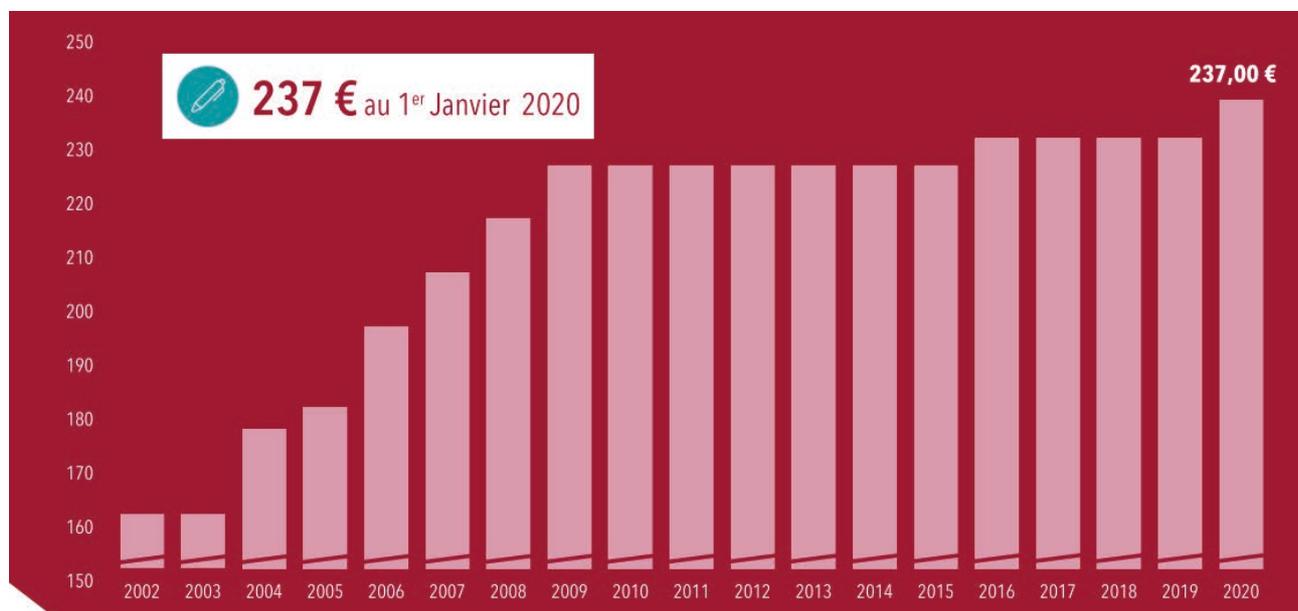
► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale hors droits)



► Chiffres-clés 2019



► Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



	31.12.2018		31.12.2019	
	En Euros	Par part ⁽¹⁾	En Euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	116 969 943		149 449 354	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	72 640 820		78 334 979	
Charges	62 484 000		89 095 016	
Résultat	54 485 943	11,83	60 354 338	11,66
Bénéfice distribuable	62 618 094		69 685 123	
Dividende ordinaire	53 543 009	11,64	60 225 925	11,64
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	756 114 424		908 276 456	
Total des capitaux propres	896 980 278		1 097 878 520	
Immobilisations locatives	1 076 445 353		1 211 087 579	
Immobilisations financières contrôlées	12 874 737		43 261 407	
Immobilisations financières non contrôlées	22 598 749		32 347 635	
Dettes bancaires	249 901 383		297 179 595	
<i>dont dettes bancaires des participations contrôlées⁽²⁾</i>	13 241 030		47 795 100	
Nombre de parts	4 974 437		5 975 503	
Nombre d'associés	12 392		14 703	
Capitalisation	1 144 120 510		1 416 194 211	
Prix de souscription		230,00		237,00
Valeur de retrait		207,00		213,30
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		230,00		234,44

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD	1 200 434 472		1 461 484 432	
<i>dont valeurs HD des immeubles détenus en direct</i>	1 152 537 000		1 340 481 300	
<i>dont valeurs HD des immeubles des participations contrôlées⁽³⁾</i>	34 139 478		87 953 239	
<i>dont valeur HD des participations financières non contrôlées</i>	23 757 994		33 049 893	
Valeur comptable	896 980 278	180,32	1 097 878 520	183,73
Valeur de réalisation	969 832 181	194,96	1 226 482 268	205,25
Valeur de reconstitution	1 174 025 865	236,01	1 475 386 446	246,91
Surface du patrimoine (m ²) ⁽³⁾	483 047		533 581	
<i>dont surface des immeubles des participations contrôlées (m²)</i>	7 017		18 552	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁴⁾	94,21 %		93,59 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Montant de la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(3) Au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1

(4) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE

	2018	2019
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	5,06 %	4,97 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁷⁾	0,00 %	1,93 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1er janvier ⁽⁷⁾	5,06 %	5,06 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00 %	3,04 %

(5) Déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(6) Indicateurs conformes à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(7) Déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾

	2018	2019
TRI sur 10 ans	4,89 %	5,02 %
TRI sur 15 ans	7,86 %	7,72 %
TRI sur 20 ans	7,03 %	7,20 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	8,81 %	8,81 %

(8) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).



Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	31
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	13	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	33
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	15	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	35
1.4 GESTION LOCATIVE	22	1.11 PERSPECTIVES	35
1.5 GESTION IMMOBILIÈRE	23	1.12 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE	36
1.6 RÉSULTATS	26	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	36
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	30		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

▶ 1.1.1 Contexte économique

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établi à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

▶ 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de ralentissement de la croissance mondiale et européenne et d'inflation très contenue, la Banque Centrale Européenne a reporté sa stratégie de normalisation progressive de sa politique monétaire annoncée en 2018 pour maintenir une politique très accommodante.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,31 % fin 2018 à -0,40 % fin 2019 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) évoluant de 0,71 % fin 2018 à 0,12 % fin 2019.

Ce contexte monétaire constitue évidemment un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

▶ 1.1.3 Le marché immobilier en 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

BUREAUX (EN FRANCE)

Avec plus de 25 milliards d'euros d'investissements en 2019, le marché des bureaux en France atteint cette année un niveau record avec une hausse de 7 % par rapport à

2018. Les investissements en bureaux franciliens en hausse de +8 % sur un an, représentent 86 % des volumes engagés avec cette année encore un nombre important de transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Malgré des taux de rendement exceptionnellement bas (2,8 % pour Paris QCA), Paris intra-muros reste un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 8,0 milliards d'euros investis, la capitale représente 32 % des volumes d'investissement. Toutefois, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont également profité de l'attrait des investisseurs et voient leurs volumes d'investissement progresser par rapport à 2018. En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions restent stables à 3,7 milliards d'euros. Cela s'explique par un fort appétit des investisseurs pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros telles que « ToLyon » et « Urban Garden » à Lyon et le portefeuille Airbus à Blagnac.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019, notamment à Lyon pour atteindre 3,5 % et Toulouse (de l'ordre de 4,5 % pour les meilleurs emplacements).

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens poursuit sa tendance baissière pour atteindre 5,0 % à fin 2019 (2,2 % dans la capitale). La faible vacance francilienne alimente la hausse des valeurs locatives à Paris. Le loyer *prime* du Quartier Central des Affaires à Paris atteint 880 € / m² / an.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernent ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Après des années records en 2017 et 2018, le seuil du million de transactions dans le neuf et l'ancien a une fois de plus été dépassé en 2019. Cette activité soutenue a été une nouvelle fois portée par des taux d'intérêts particulièrement bas et un regain de la confiance des ménages.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +3,2 % (au 30 septembre 2019). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+3,6 %) qu'en province (+2,3 %). A Paris, la progression a été de +6,1 % sur un an, atteignant ainsi un prix de 10 080 € / m² en moyenne (source Notaires de France).

► 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne et aux Pays-Bas

Toujours assises sur des fondamentaux très solides, les économies allemandes et néerlandaises font partie des marchés cibles d'EFIMMO 1.

ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu la croissance de son PIB ramenée à 0,6 % en 2019, contre 1,5 % en 2018 (source Destatis), victime des conflits commerciaux entre les États-Unis et ses principaux partenaires impactant la production industrielle et le commerce extérieur, historiquement moteurs de la croissance outre-Rhin.

Cependant, la consommation des ménages résiste plutôt bien soutenue par un marché de l'emploi toujours solide (chômage au plus bas historique à 3,1 %), une inflation faible et des taux d'intérêts à des niveaux particulièrement bas.

Malgré ce constat en demi-teinte, les investisseurs ont confirmé en 2019 leur appétence pour l'immobilier allemand, avec un volume record d'investissements à plus de 73 milliards d'euros pour l'immobilier d'entreprises (+19 % par rapport à 2018), et pour la 5ème année consécutive supérieur à 50 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate).

Cet afflux de capitaux continue de comprimer les rendements des différents marchés. Les taux de rendement *prime* se situent ainsi en 2019 autour de 2,5 à 3,0 % pour les bureaux (2,6 % à Berlin et Munich, 2,8 % à Hambourg et Francfort et 3,0 % à Cologne, Düsseldorf et Stuttgart), 3,0 % pour les commerces de centre-ville et 3,7 % pour les meilleurs actifs de logistique.

Pour les bureaux, les taux de rendement faibles restent compensés par des perspectives de forte croissance locative avec des loyers *prime* qui ont progressé de +7 % sur un an en moyenne avec de fortes disparités selon les villes (+15 % à Hambourg, +12 % à Berlin, +3 % à Munich, +5 % à Francfort).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU PAYS-BAS

Les Pays-Bas terminent l'année 2019 avec une progression du PIB de +1,7 % (source CBS), un niveau inférieur à celui de 2018 (+2,6 %), mais au-delà de la moyenne de la zone euro. Les fondamentaux du pays restent solides avec notamment un taux de chômage proche de 3,0 % et permettent de maintenir l'attrait du pays pour les investisseurs.

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprises aux Pays-Bas se sont élevés à 13,0 milliards d'euros (source : BNP Paribas Real Estate), en repli de 28 % par rapport au montant record de 2018.

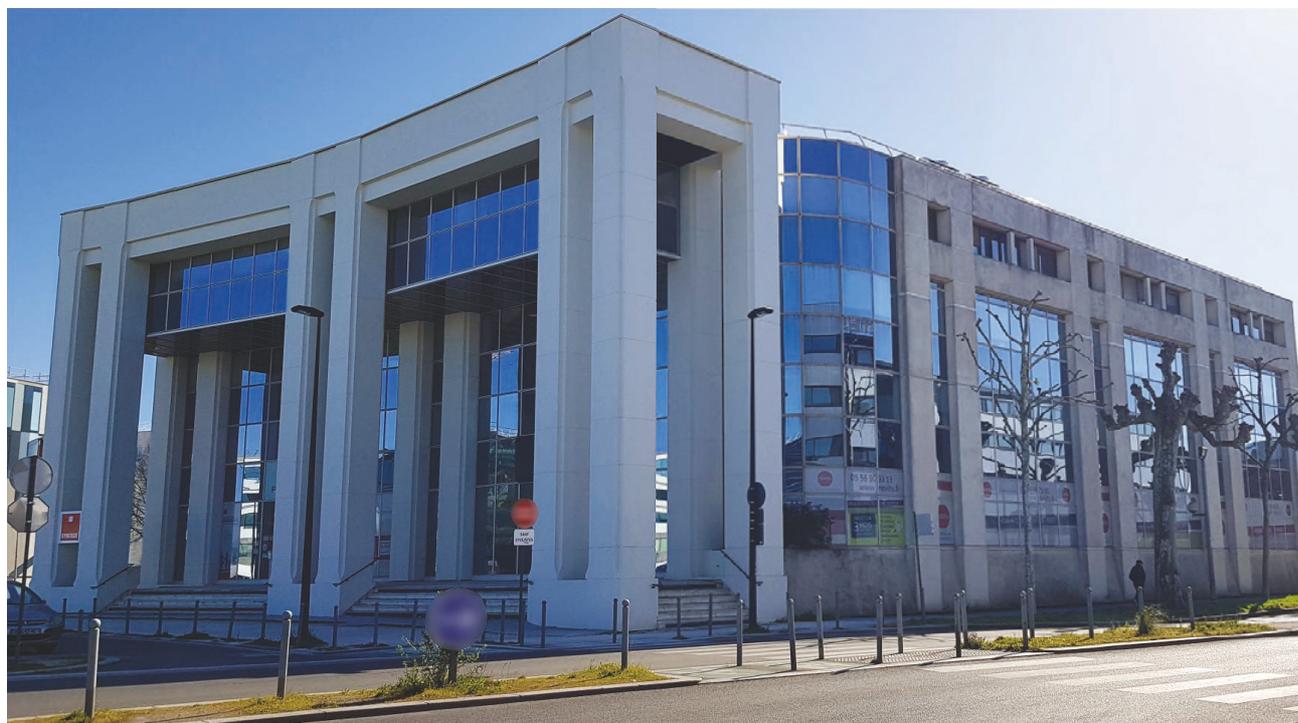
Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux s'établissent à 5,5 milliards d'euros, en baisse de 25 % par

rapport à 2018 compte tenu notamment du manque d'offre sur le marché. Le taux de rendement *prime* reste à des niveaux très comprimés pour atteindre notamment 3,1 % à Amsterdam.

Côté commerces, les volumes d'investissement se sont établis autour de 2,0 milliards d'euros. Comme en Allemagne, les taux de rendement *prime* à l'acquisition restent à des niveaux historiquement faibles pour atteindre 3,25 % à Amsterdam, 3,7 % à Rotterdam et 4,0 % à La Haye. Les loyers *primes* ont connu un léger fléchissement en 2019 (-3 % à Amsterdam) sous l'effet d'une remontée limitée des taux de vacance suite aux difficultés de plusieurs enseignes (source CBRE Real Estate).

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a conduit une politique d'investissement principalement orientée vers les bureaux situés dans des zones tertiaires dynamiques et attractives, bénéficiant de loyers contenus et généralement sécurisés par des baux fermes, et présentant un bon niveau de prestation et/ou de bonnes qualités environnementales ;
- elle a également opéré une diversification de ses investissements avec une nouvelle acquisition en Allemagne et, une participation dans un *club deal* dédié à la logistique aux côtés d'investisseurs institutionnels ;
- à titre accessoire, elle a saisi quelques opportunités permettant d'arbitrer dans les meilleures conditions possible, des actifs vacants et ne correspondant plus à la politique d'investissement actuelle ;
- elle a également multiplié les actions en matière de gestion locative avec comme objectifs premiers l'optimisation du taux d'occupation et la défense des niveaux de loyers.

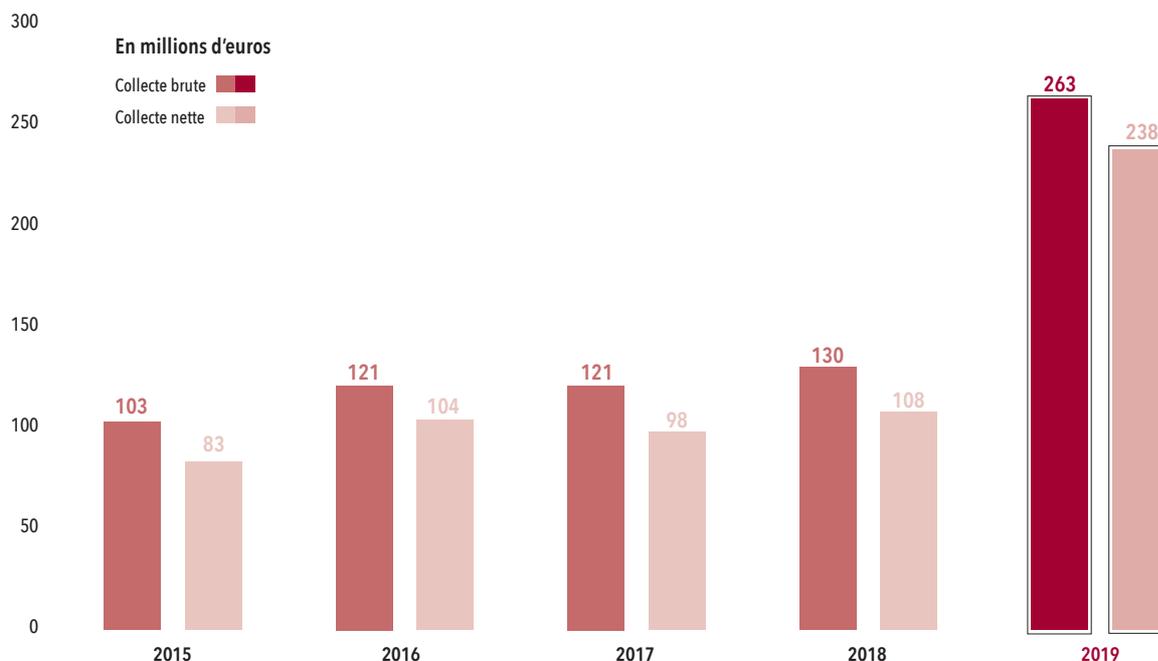


Cours du Médoc - Bordeaux (33)
Locataire principal : Nexity

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 262,8 M€ (130,1 M€ en 2018) et la collecte nette des retraits à 237,5 M€ (107,8 M€ en 2018). 1 001 066 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



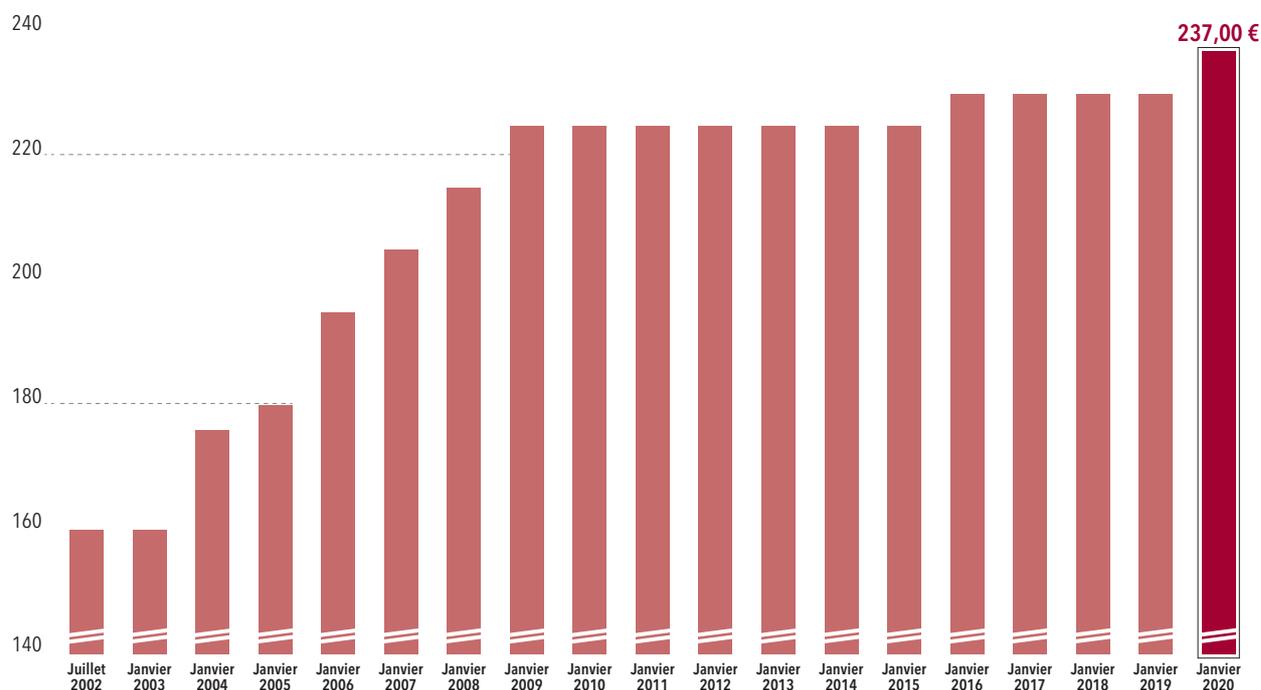
Au cours de l'exercice 2019, le nombre d'associés est passé de 12 392 à 14 703. Parmi eux, seize compagnies d'assurances détenaient 38,32 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2019 (contre 37,03 % au 31 décembre 2018) :

- Oradea (14,10 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- SwissLife (5,84 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Suravenir (4,54 %) notamment au titre de divers contrats ;
- Assurance Epargne Pension (3,16 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (2,86 %) au titre de divers contrats ;
- AVIP (2,62 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,46 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficiente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- BPCE Vie (1,41 %) ;
- les compagnies Skandia (0,92 %), CNP Assurances (0,56 %), La Mondiale (0,22 %), Arcalis (0,21 %), HSBC Assurance (0,17 %), Generali (0,17 %), Natixis Life (0,07 %) et Neufelize Vie (0,01 %), au travers de divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	556 311 640 €	102 904 140 €	82 552 804 €	3 659 945	9 324	10 290 414 €	230,00 €
2016	623 528 472 €	121 278 080 €	103 666 520 €	4 102 161	10 369	12 127 808 €	230,00 €
2017	686 486 872 €	120 539 320 €	97 793 332 €	4 516 361	11 248	12 053 932 €	230,00 €
2018	756 114 424 €	130 068 220 €	107 828 554 €	4 974 437	12 392	13 006 822 €	230,00 €
2019	908 276 456 €	262 793 075 €	237 546 018 €	5 975 503	14 703	26 279 308 €	237,00 €

Depuis la réouverture du capital en juillet 2002 après la reprise de gestion de la SCPI par SOFIDY, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



Le prix de souscription a été porté à 237 € le 10 juin 2019.

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 119 894 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2019. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 1 120 960 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice.

Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ont toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 3 343 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 2,1% du capital au 31 décembre 2019.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2015	1 870	99 675	3,07 %	2,77 %	15 jours	-	1 567 €
2016	1 763	85 080	2,37 %	2,12 %	15 jours	-	2 725 €
2017	14 998	109 884	3,04 %	2,77 %	15 jours	-	3 442 €
2018	2 650	107 438	2,44 %	2,21 %	15 jours	-	3 150 €
2019	3 343	119 894	2,48 %	2,06 %	15 jours	-	3 358 €

* Hors décès et succession.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

Votre SCPI a accéléré son développement en 2019 avec un **programme d'investissement sélectif et diversifié de 229 M€**, frais inclus. Ces acquisitions ont porté principalement sur des immeubles de bureaux (95,1 % du montant investi soit 217,6 M€) privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères géographiques et environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (avec 51,6 % en Ile-de-France, 35,8 % en région et 7,7 % en Allemagne) et bénéficiant de flux de loyers sécurisés. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO 1 de 18,3 % en valeur hors droits par rapport à la fin de l'exercice précédent.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 5,7 % (contre 6,1 % en 2018), ce qui constitue une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

LES FAITS MARQUANTS ET LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2019

Les investissements de l'exercice ont porté sur dix acquisitions d'immeubles de bureaux (dont deux participations dans des SCI ad hoc contrôlées et gérées par SOFIDY) totalisant 55 043 m² et deux nouvelles prises de participations minoritaires dans des fonds immobiliers de diversification non gérés par SOFIDY. Ces investissements ont ainsi porté sur :

- **un ensemble de deux immeubles - rue du Jardin Public / rue Prunier à Bordeaux (33) - 6,4 M€** : Acquisition de deux immeubles de bureaux situés au cœur du quartier des Chartrons dans le centre de Bordeaux. Ces actifs génèrent un loyer total de 336 K€ et développent une surface de 2 297 m². Les deux immeubles sont loués au groupe Dekra et ont récemment fait l'objet d'une rénovation ;
- **un ensemble de deux immeubles - 61 rue des Messageries à Metz (57) - 33,0 M€** : Acquisition d'un ensemble de deux immeubles de bureaux situés au cœur du quartier de l'amphithéâtre, à proximité de la gare TGV de Metz et du centre commercial Muse. Ces actifs génèrent un loyer total de 1 897 K€ et développent une surface de 8 094 m². Les deux immeubles sont loués à plusieurs locataires tels que PWC, Bouygues Immobilier, Agence Régionale de Santé et GMF sur la base de baux ayant de longue période ferme. Le taux d'occupation des deux immeubles ressort à 93 % avec une durée ferme résiduelle moyenne de 6,8 ans. Les immeubles récemment livrés, s'inscrivent dans une démarche de performance environnementale exigeante et répondent à la norme RT 2012 ;
- **l'immeuble Métropolis IV - Rue du Patis Tatelin à Rennes (35) - 13,5 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au sein de la ZAC Saint-Sulpice, à Rennes, avec une excellente localisation à 5 km du centre-ville, dans un quartier tertiaire agrémenté d'espaces verts, regroupant des utilisateurs de renom. L'actif génère un loyer total de 846 K€ et développe une surface de 5 714 m². L'immeuble est intégralement loué à Orange pour une durée résiduelle ferme de plus de 4 ans ;
- **l'immeuble 24 Quai Gallieni à Suresnes (92) - 29,4 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux en crédit-bail immobilier (CBI) au travers de la SCI SYREF 3 dont EFIMMO 1 détient 40 % du capital. Situé en front de Seine, en face du bois de Boulogne, sur l'axe routier qui permet de relier le pont de Suresnes au quartier d'affaires de La Défense, l'immeuble est à quelques minutes à pied du centre-ville. L'immeuble en quote-part 100 %, développe près de 15 000 m² pour une valeur totale frais inclus de 73,5 M€, et une valeur du CBI au jour de l'acquisition de 55,6 M€. Le bien présente une bonne mutualisation du risque locatif avec ses seize preneurs dont le plus important Canon représentant 13 % des loyers. Le taux d'occupation ressort à 93 % avec une durée ferme résiduelle moyenne d'environ 4 ans ;
- **un ensemble immobilier - 17 rue de Professeur Jean Bernard à Lyon (69) - 5,5 M€** : Acquisition d'un plateau de bureaux dans un immeuble neuf situé au sein du Tech-Sud de Gerland (69) bénéficiant d'un accès rapide aux entrées d'autoroutes et d'infrastructures de transport en commun. L'actif génère un loyer total de 300 K€ et développe une surface de 1 342 m². Le plateau est intégralement loué à Pôle Emploi pour une durée ferme de 9 ans ;
- **un ensemble immobilier - 5/7 avenue de Poumeyrol à Caluire et Cuire (69) - 8,7 M€** : Acquisition de 4 plateaux de bureaux représentant 2 202 m² dans un ensemble immobilier de plus de 10 000 m² datant de 2005. L'immeuble est situé en entrée de ville, à proximité immédiate du boulevard périphérique, des accès autoroutiers et des quartiers des affaires de la Part-Dieu et de la Cité Internationale. Les plateaux sont loués à Transdev et Cabot Financial France pour des durées fermes résiduelles de plus de 5 ans ;
- **un ensemble immobilier - 15 avenue de la Demi-Lune à Roissy en France (95) - 47,8 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé à quelques minutes de l'aéroport Paris Charles de Gaulle. Construit en 2014 au sein d'un parc paysager intégrant un golf, l'actif bénéficie de la certification HQE répondant ainsi aux exigences environnementales actuelles. Il développe une surface de 10 305 m² et est principalement loué au groupe Volkswagen pour une durée résiduelle ferme de 8 années ;

- **l'immeuble Helys à Suresnes (92) - 1 quai Marcel Dassault - 35,2 M€** : Prise de participation de 28 % dans la SCI SYREF 5 constituée pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux "Helys" situé à Suresnes (92), représentant un volume d'investissement de 35,2 M€ frais inclus pour EFIMMO 1. Le reste du capital étant détenu par des fonds gérés par SOFIDY. L'immeuble, certifié HQE et situé au 1/3 Quai Marcel Dassault à Suresnes, a été construit en 2005. Les 21 650 m² de bureaux et 2 400 m² de terrasse qui le composent se répartissent sur 4 étages et 2 niveaux en sous-sol. Le prix d'acquisition de l'immeuble dans son intégralité ressort à 127,1 M€ frais inclus. Situé en bord de Seine et surplombant le bois de Boulogne, l'actif se trouve au cœur d'une zone tertiaire de 180 000 m² à proximité de la gare du Val d'Or desservie par le Transilien U/L et de la station Les Coteaux, sur le Tramway T2. La ville de Suresnes accueille plusieurs grandes entreprises et son attractivité profitera prochainement des travaux du Grand Paris. L'intégralité des surfaces est louée pour une durée résiduelle ferme de plus de 6 ans à Acergy (industrie parapétrolière), Elis (nettoyage industriel) et Waycom (télécommunication) ;
- **un ensemble immobilier - Edmund Rumpler Strasse à Cologne (Allemagne) - 17,6 M€** : Acquisition d'un immeuble situé au milieu d'une zone d'activité tertiaire. Accessible via plusieurs axes autoroutiers majeurs, il bénéficie d'une bonne localisation au cœur de la métropole Cologne / Bonn qui compte 3 millions d'habitants (à quelques kilomètres de l'aéroport Konrad-Adenauer). L'immeuble développe 8 693 m² et est intégralement loué pour une durée ferme de 10 ans à Hagv Hausarztliche, une société qui accompagne les médecins généralistes allemands dans leur gestion administrative ;
- **un ensemble immobilier - place Ravezies à Bordeaux (33) - 14,9 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au cœur de la zone tertiaire établie de Ravezies / Haussmann à Bordeaux. L'immeuble développe 4 861 m² sur 4 niveaux. Le risque locatif est relativement bien mutualisé avec 7 locataires au sein de cet immeuble dont 37 % des surfaces est occupée par Nexity. La durée moyenne résiduelle des baux s'élève à 4,1 ans ;

Votre SCPI a également pris de nouvelles participations dans les fonds immobiliers suivants :

- **SCI NewTime - 5,6 M€** : Prise de participation dans un *club deal* organisé par la société de gestion Primonial auprès de différents investisseurs institutionnels pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux haut de gamme situé sur l'île de la Jatte à Neuilly sur Seine (92). La participation d'EFIMMO 1 se monte à 5,4 % du capital. L'immeuble multi-locataires, d'une valeur totale frais inclus de 166 M€, développant plus de 15 700 m², a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et bénéficie d'une triple certification (Breeam Excellent, HQE Excellent et BBC) ;
- **European Logistics Fund - 6,8 M€** : Investissement correspondant aux appels de fonds réalisés au cours de l'exercice au bénéfice du fonds de diversification European Logistics Fund (ELF) dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€. Ce fonds géré par BNP REIM, est dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies. EFIMMO 1 poursuit ainsi sa stratégie de diversification de ses investissements. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour ELF.

Votre SCPI a par ailleurs été appelé à verser les fonds au bénéfice d'une participation dans laquelle un engagement à été pris au cours de l'exercice précédent à savoir :

- **SCI Cargo - 4,5 M€** : Les deux derniers appels de fonds d'un montant total de 4,5 M€ ont été réalisés au bénéfice de la SCI Cargo Property Holding, dans laquelle EFIMMO 1 avait pris un engagement total de 7,0 M€ en juillet 2018. Pour rappel, la SCI Cargo Property Holding détient des plateformes logistiques "nouvelle génération" louées au groupe Carrefour. Ces plateformes, considérées comme stratégiques par l'enseigne, sont exploitées via des baux fermes de 6 à 9 ans, offrant une excellente visibilité sur les revenus futurs. Cet investissement a fait l'objet d'une cession opportuniste présentée au paragraphe 1.3.3.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 53.

LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise :

- **la performance à long terme et la sécurité des flux locatifs :**

L'emplacement des actifs est resté, en 2019 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 100 % des sommes investies en bureaux (hors participation dans le fonds de diversification European Logistics Fund) au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles situés en région parisienne, en province dans les métropoles régionales attractives (Lyon, Rennes, Bordeaux, Metz gare TGV) et en Allemagne (Cologne), dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et en transport en commun.

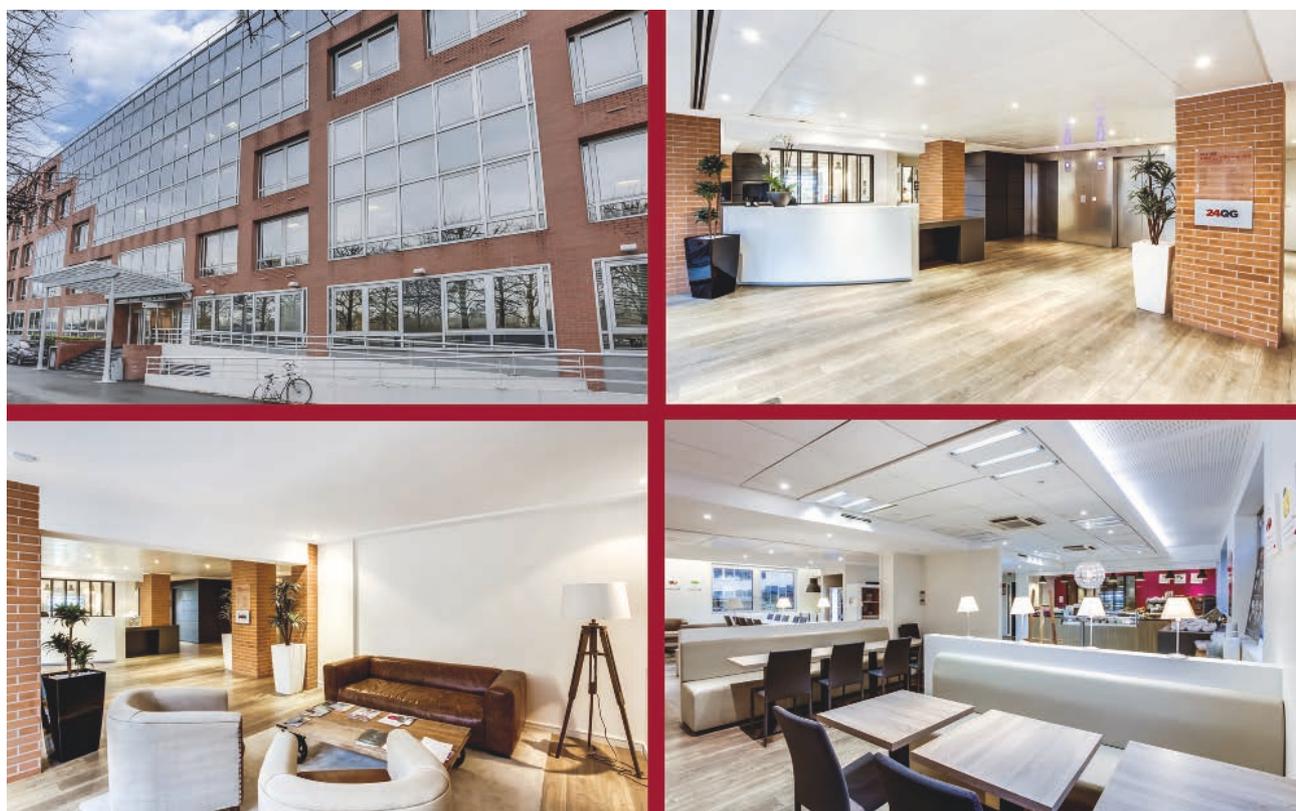
La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité tels que Volkswagen, Orange, Dekra, Nexity, Acergy, Elis, Transdev et des établissements publics (Pôle Emploi) pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, EFIMMO 1 s'attache à acquérir des immeubles efficaces sur le plan énergétique souvent labellisés « HQE », comme l'immeuble de Roissy en France (95) ou celui de Metz (57), afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renom généralement sensibles aux exigences environnementales.

- **la mutualisation des risques :**

Conformément à sa politique d'investissement, EFIMMO 1 s'est attachée en 2019 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements de l'exercice ont porté sur 10 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées) et 49 nouveaux baux (hors parkings) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée de 7 ans et 3 mois au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 21) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 50,7 % des loyers répartis sur 139 unités locatives.



Immeuble « 24 OG » - 24 Quai Galliéni - Suresnes (92)

Locataire principal : Groupe Canon

Crédit photo : JLL

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 11^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Votre SCPI a contracté au cours de l'exercice, directement ou indirectement au travers de *club deals* gérés par SOFIDY, trois nouvelles lignes de crédit long terme pour un montant global de **55,2 M€** en quote-part EFIMMO 1, sur des durées allant de 10 à 15 ans à des taux fixes compris entre 0,98 % et 1,40 %. Ces nouveaux emprunts ont servi aux financements d'une partie des acquisitions de l'année.

Par ailleurs, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble faisant l'objet d'un crédit-bail immobilier au travers d'une de ses participations contrôlées et dont le capital restant dû était de 19,6 M€ en quote-part EFIMMO 1 au moment de l'acquisition en juillet dernier.

Dans le cadre de la gestion dynamique son endettement, EFIMMO 1, a remboursé par anticipation une tranche In Fine de 6,0 M€ portant intérêt au taux de 3,3 % en contrepartie d'une indemnité limitée correspondant à six mois d'intérêt (99 K€).

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'élève à 249,4 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 297,2 M€.

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 20,3 % au 31 décembre 2019 contre 20,8 % au 31 décembre 2018 ;
- un coût moyen de la dette de 1,88 % sur l'exercice 2019 (contre 2,01 % en 2018) et un coût instantané de 1,75 % au 31 décembre 2019 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 92,1 %, le solde (7,9 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée de vie moyenne (duration)⁽¹⁾ de 5 ans et 11 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 3 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de douze banques distinctes et sont très majoritairement amortissables.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires et très majoritairement sans *covenant financier*.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2019 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,19 et 1,18.

1.3.3 Arbitrages

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrages active en 2019 visant essentiellement à céder des biens immobiliers, arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrages réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- six surfaces de bureaux vacantes situées à Horbourg-Wihr (68), représentant une surface globale de 2 143 m² pour un prix net vendeur total de 1 876 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 149 K€ ;
- une surface de bureaux de 630 m² située à Dijon (21) pour un prix net vendeur de 465 K€ dégageant une moins-value de 477 K€ ;
- deux surfaces de bureaux vacantes situées à Marseille (13) représentant une surface globale de 145 m² pour un prix net vendeur total de 323 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 101 K€ ;
- deux surfaces de bureaux libres situées à Lisses (91) représentant une surface globale de 262 m² pour un prix net vendeur total de 315 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 103 K€ ;
- une surface de bureaux de 93 m² vacante depuis 2010 située à Poitiers (86) pour un prix net vendeur de 75 K€ dégageant une moins-value de 1 K€ ;
- une surface commerciale vacante depuis octobre 2019, située à Chenove (21) et représentant une surface de 273 m² pour un prix net vendeur de 200 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 6 K€ ;
- une surface de bureaux de 164 m² vacante depuis 2018 située à Melun (77) pour un prix net vendeur de 162 K€ dégageant une moins-value de 61 K€ ;
- une surface de bureaux de 1 221 m² située à Toulon (83) pour un prix net vendeur de 1 625 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 178 K€.

À titre d'information, l'ensemble de ces actifs ont été achetés entre 2004 et 2009.

(1) La durée de vie moyenne ou duration d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier d'EFIMMO 1 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 15 799 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

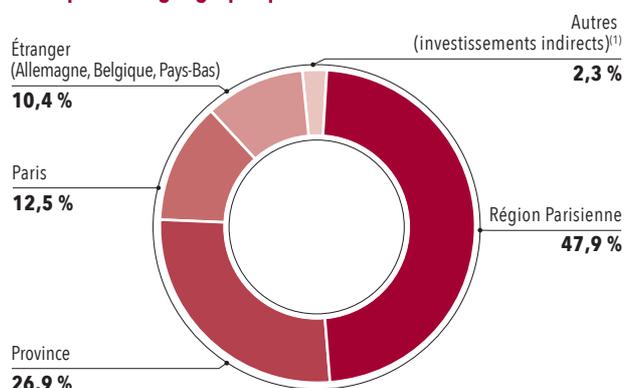
Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2018)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
5 040 647 €	- 2 641 €	4 405 501 €	+14,4 %

Votre SCPI a cédé en outre l'intégralité de ses titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan, générant au passage une plus-value de près 1,1 M€ et un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 % avant fiscalité et honoraires. Du fait de la nature de la SCI Cargo pour EFIMMO 1, à savoir une participation non contrôlée, la plus value générée par la cession de cette participation est comptabilisée dans le compte de résultat et non dans compte de "plus value ou moins value réalisées sur cessions" au bilan de votre SCPI.

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs, correspondant à 2,5 % HT du prix de vente. Cette commission s'élève à 332 446 € HT en 2019.

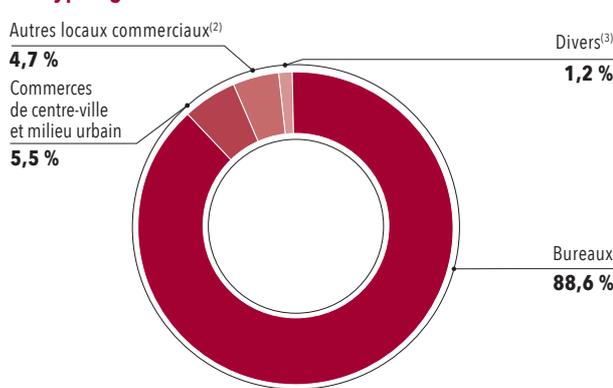
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2019

Par répartition géographique



(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transposée.

Par typologie d'actif



(2) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie, commerces de vente aux professionnels et galeries de centres commerciaux.

(3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité, aux logements et à la logistique.

À fin 2019, suite aux acquisitions et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 88,6 % de bureaux, de 10,2 % de murs de commerces, de 0,6 % de locaux d'activités, de 0,5 % de surfaces logistiques et 0,1 % de logements.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	Locaux Commerciaux et Services privés								TOTAL 2019	TOTAL 2018
	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	LOG ⁽¹⁾		
Paris	12,1 %	0,4 %	-	-	-	-	-	-	12,5 %	12,9 %
Région Parisienne	46,0 %	1,3 %	0,2 %	-	0,1 %	0,3 %	-	-	47,9 %	48,2 %
Province	22,3 %	1,9 %	1,6 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %	-	-	26,9 %	26,0 %
Allemagne	6,5 %	-	-	-	-	-	-	-	6,4 %	5,9 %
Belgique	-	0,1 %	-	-	0,5 %	-	-	-	0,6 %	0,8 %
Pays-Bas	-	1,8 %	1,5 %	-	-	-	0,1 %	-	3,4 %	4,2 %
Autres ⁽²⁾	1,8 %	-	-	-	-	-	-	0,5 %	2,3 %	2,0 %
TOTAL 2019	88,6 %	5,5 %	3,4 %	0,5 %	0,8 %	0,6 %	0,1 %	0,5 %	100,0 %	
TOTAL 2018	86,1 %	7,0 %	4,2 %	0,6 %	1,0 %	0,7 %	0,1 %	0,2 %		100,0 %

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / ACT = Activités / HAB = Habitations / GCC = Galeries des centres commerciaux / LOG = Logistique.

(2) Autres = Investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II, OPCI Tikehau Real Estate III, European Logistics Fund et Newtime.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2019 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	Locaux Commerciaux et Services privés							TOTAL 2019	
	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾		
Paris	23 068	919	-	-	-	-	-	23 988	4,5 %
Région Parisienne	181 112	10 416	962	-	1 157	5 085	-	198 452	37,2 %
Province	175 529	13 393	25 767	9 628	2 880	6 189	-	233 385	43,7 %
Allemagne	39 066	-	-	-	-	-	-	39 066	7,3 %
Belgique	-	1 413	798	-	4 629	-	-	6 840	1,3 %
Pays-Bas	-	10 896	20 181	-	-	-	772	31 849	6,0 %
TOTAL	418 776	36 757	47 708	9 628	8 666	11 274	772	533 581	100,0 %
TOTAL (%)	78,5 %	6,9 %	8,9 %	1,8 %	1,6 %	2,1 %	0,1 %		100,0 %

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / ACT = Activités / HAB = Habitations / GCC = Galeries des centres commerciaux.

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 383 €/m² au 31 décembre 2019 contre 2 230 €/m² à fin 2018. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 677 €/m² à la fin de l'exercice 2019 contre 2 436 €/m² à la fin de l'exercice 2018.

À titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2019 sont les suivants :

- l'immeuble Terrasses Bellini à La Défense - Puteaux (92) pour 59,1 M€ ;
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 45,6 M€ ;
- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2^{ème}) pour 49,3 M€ ;
- l'immeuble Euroissy à Roissy en France (95) pour 43,3 M€.
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 48,6 M€ ;



Immeuble « Saint Clair » - 5/7 avenue de Poumeyrol - Caluire et Cuire (69)
Locataires : Cabot Financial France et Transdev

▶ 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2019, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 948 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,8 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une grande solidité et représentent près de 50,7 % des loyers répartis sur 139 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers		Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
PUBLIC/ PARAPUBLIC	51	8,1 %	Groupe NEUFLIZE	1	1,4 %
Groupe MALAKOFF MEDERIC	1	2,9 %	Groupe ORANGE	3	1,3 %
Groupe VOLKSWAGEN	2	2,8 %	DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH	1	1,2 %
Groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	5	2,2 %	Groupe BNP PARIBAS	4	1,2 %
Groupe ALTRAN	6	2,0 %	Groupe ATLANTIC	1	1,2 %
Groupe RALLYE/ CASINO	11	1,9 %	Groupe SAFEGE	1	1,1 %
Groupe RTL	1	1,9 %	Groupe ADECCO	3	1,1 %
Groupe SODEXO ⁽¹⁾	1	1,8 %	Groupe CARREFOUR	5	0,9 %
Groupe ACERGY FRANCE ⁽²⁾	1	1,7 %	Groupe SGD	1	0,9 %
Groupe SYMRISE	1	1,6 %	HAGV HAUSARZTLICHE	1	0,9 %
Groupe SNCF	7	1,6 %	Groupe CRYSTAL / ERCOM	2	0,9 %
Groupe BPCE	6	1,6 %	Groupe AMAP	1	0,9 %
Groupe ASSYSTEM	5	1,6 %	Groupe INTRUM JUSTICIA	1	0,8 %
Groupe BOSE	1	1,5 %	Groupe REGUS	3	0,8 %
DEUTSCHE APOTHEKER UND ARZTEBANK	5	1,5 %	TOTAL	139	50,7 %
Groupe BOUYGUES	5	1,4 %			

(1) Montant du loyer Sodexo au prorata du pourcentage de détention d'EFIMMO 1 dans la SCI SYREF 3.

(2) Montant du loyer Acergy France au prorata du pourcentage de détention d'EFIMMO 1 dans la SCI SYREF 5.



Immeuble « The Walk » - Avenue Jean Jaurès - Colombes (92)
 Locataires principaux : Tetra Park Services et Engie

1.4 GESTION LOCATIVE

▶ 1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 93,59 % au titre de l'exercice 2019 contre 94,21 % l'année précédente.

Le maintien du taux d'occupation financier à ce niveau élevé est le reflet de l'intense activité de relocation et d'arbitrage (cf. infra) menée par votre Société de Gestion et illustre également une dynamique du côté de la demande, sur les meilleurs emplacements (notamment à Paris et dans les zones tertiaires prisées). Dix actifs pèsent 53,2 % de la vacance financière de l'exercice et parmi les plus significatifs, plusieurs sont partiellement reloués ou en cours de relocation au 31 décembre 2019. L'immeuble situé à La Défense, Puteaux (92) et libéré en partie par Seppic en janvier 2019, ayant fait l'objet de travaux de rénovation tout au long de l'exercice, représente à lui seul 18,6 % de la vacance financière de 2019.

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance financière de 6,41 % correspond à un manque à gagner locatif de 5 717 603 € et dont l'essentiel fait l'objet d'actions de relocation ou de restructuration.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transparisation » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées et non contrôlées.

▶ 1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

En 2019, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 59 locaux (dont 54 surfaces de bureaux et 5 commerces) portant sur 22 557 m² (dont 20 529 m² portant sur les bureaux) ainsi que 346 emplacements de stationnement, et en renouvelant 9 baux.

Du 1er janvier au 31 décembre 2019	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	12 721 m ²	995 547 €	894 852 €
Relocations	52	19 058 m ²	4 066 162 €	3 871 046 €
Despécialisations	0	0 m ²	- €	- €
TOTAL	61	31 779 m²	5 061 709 €	4 765 898 €
Locations	7	3 499 m ²		424 169 €

Parmi les 52 relocations réalisées au cours de l'exercice 2019, les actions de gestion ont notamment permis :

- Montigny le Bretonneux (78) : Trois relocations totalisant 8 064 m² de bureaux à un loyer global de 1 792 K€ HT HC, en baisse de 16,5 % par rapport aux loyers précédents. Pour mémoire le prix d'achat de cet actif, proche de la gare, tenait bien compte d'un surloyer au moment de l'acquisition en 2014 et les relocations réalisées au cours de l'exercice 2019 se sont conclues à la valeur locative de marché. Il est à noter que l'intégralité des surfaces de l'immeuble a fait l'objet d'un congé début 2019 et qu'à ce jour le taux d'occupation atteint près de 90 %, le solde étant en cours de commercialisation ;
- Boulogne Billancourt (92) - Rue de Paris : Deux relocations totalisant 1 158 m² de bureaux à un loyer global 361 K€ HT HC, en hausse de 41,5 % par rapport aux loyers précédents ;
- Levallois (92) - Rue Anatole France : Relocation de 534 m² de bureaux à un loyer de 210 K€ HT HC, en hausse de 13,7 % par rapport aux loyers précédents ;

- Paris (75) - Rue Cabanis : Trois relocations totalisant 553 m² de bureaux à un loyer global 156 K€ HT HC, en hausse de 29,8 % par rapport aux loyers précédents.

Les actions menées par les équipes de gestion au cours de l'exercice 2019 ont parfois permis d'obtenir des hausses sensibles de loyers sur certains actifs. Il est à noter au global, une baisse entre les loyers précédents et les loyers obtenus, de -4,8 % en année pleine en ce qui concernent les relocations. Cette baisse s'explique principalement par le réajustement du loyer de relocation de Montigny le Bretonneux (78).

Côté renouvellement, au cours de l'exercice, neuf renouvellements de baux ont été réalisés dont trois visent des négociations avec le locataire Promocash. Dans le cadre de ces renouvellements, une baisse globale de loyer de 12 %, soit 70 K€, a été octroyée à Promocash pour les sites de Poitiers, Plérin et Limoges afin que le locataire puisse retrouver un taux d'effort correspondant à son secteur d'activité et le maintenir durablement dans ces locaux.

▶ 1.4.3 Loyers encaissés

Les loyers encaissés sur l'exercice 2019 s'établissent à 78 399 939 € contre 70 811 614 € en 2018.

▶ 1.4.4 Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO 1 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Cependant, au titre de l'exercice 2019, aucun honoraire n'a été facturé par GSA ou EIL.

▶ 1.4.5 Litiges

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques sont à signaler :

- dans le cadre de la vente d'un actif, la Société de Gestion doit préalablement procéder à une régularisation de servitude avec le propriétaire voisin. Ce dernier réclame une indemnité de 365 430 € ; une provision pour risque dudit montant a été constituée au 31 décembre 2019 ;
- dans le cadre du renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29), le locataire réclame un loyer inférieur et une prise d'effet rétroactive au 01/01/2016. Compte tenu du risque encouru, une provision de 83 792 € a été constituée au 31 décembre 2019 soit une dotation complémentaire de 23 792 € comptabilisée sur l'exercice 2019.

Une provision pour risque de 255 140 € constituée au 31 décembre 2018 a été intégralement reprise au 31 décembre 2019 :

- en 2018, suite à la demande de dédommagement d'un locataire pour troubles de jouissance liés aux dysfonctionnements des installations de Chauffage - Ventilation - Climatisation sur un immeuble de bureaux situé dans les Yvelines, il avait été constituée une provision pour risque de 255 140 €. La provision a été intégralement reprise depuis que le renouvellement du bail a été signé avec le locataire en mars 2019 et sans donner lieu à de quelconques travaux à la charge du bailleur.

1.5 GESTION IMMOBILIÈRE

▶ 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. ».

Au 31 décembre 2019, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2018	2 586 731 €
Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2019	-214 572 €
Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-1 627 859 €
Nouvelle provision (PGE) constituée en 2019	2 504 561 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2019	3 248 861 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2019 au titre des gros entretiens ont concerné :

- le ravalement de la façade de l'immeuble situé au 24 rue Childebert à Lyon (99) pour 181 K€ ;
- la réfection de la toiture de l'immeuble situé place Victor Hasebroucq à Tourcoing pour 19 K€ ;
- la maintenance de l'installation technique chauffage, ventilation et climatisation de l'immeuble situé place Verrazzano à Lyon (69) pour 12 K€ ;
- le ravalement de la façade de la cour intérieure de l'immeuble situé rue Jules Verne à Ronchin (59) pour 4 K€.

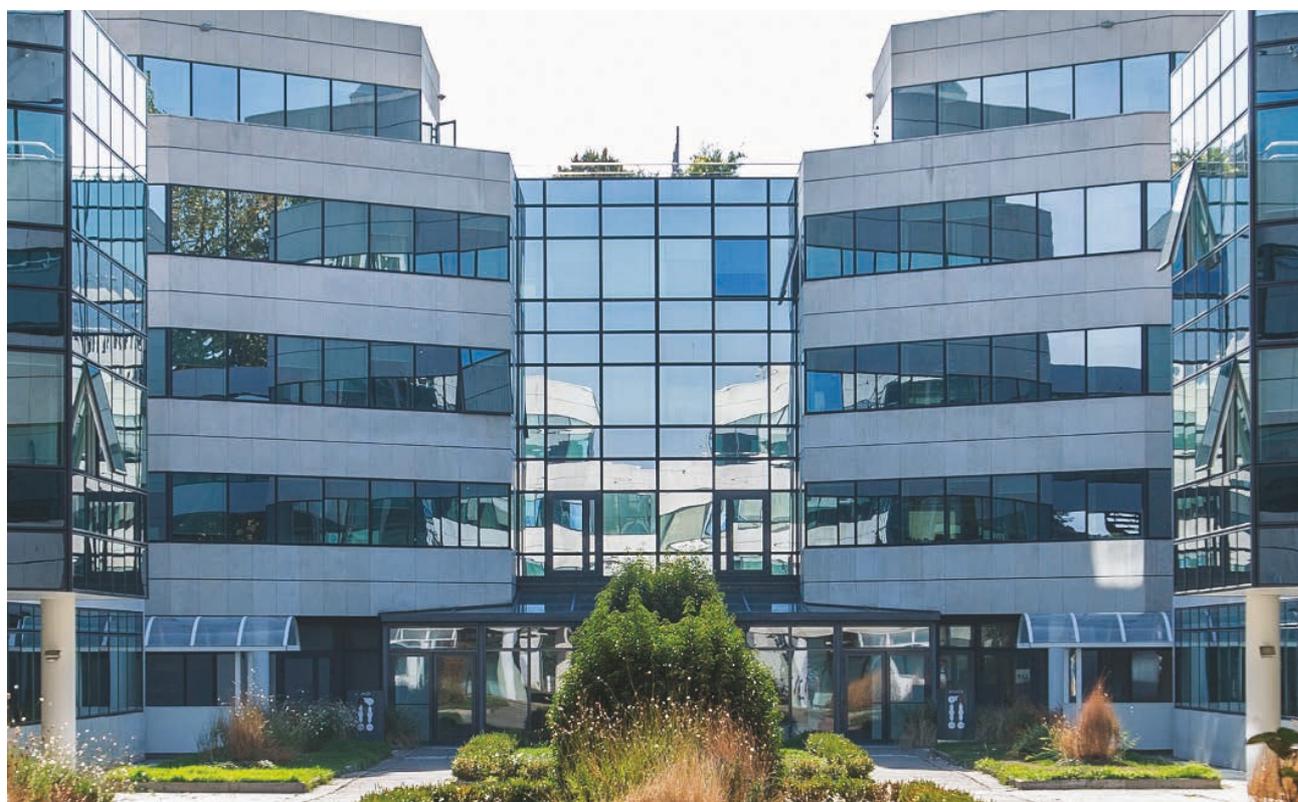
Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 5 819 K€ ont concerné principalement :

- la rénovation de plusieurs plateaux de bureaux de l'immeuble situé aux Terrasses Bellini à Puteaux (92) en vue de leur commercialisation suite au départ du locataire Seppic pour un montant de 701 K€ ;
- la rénovation de plusieurs plateaux de bureaux de l'immeuble situé rue de Paris à Boulogne-Billancourt (92) suite au départ du locataire Editialis et reloués depuis pour un montant de 641 K€ ;
- la rénovation de cabines d'ascenseur et d'emplacements de stationnement de l'immeuble situé rue Anatole France à Levallois-Perret (92) pour un montant de 461 K€ ;
- le remplacement partiel de la centrale de traitement d'air et de la climatisation de l'immeuble situé rue de la Renaissance à Antony (92) pour un montant de 403 K€ ;
- la rénovation de plusieurs plateaux de bureaux de l'immeuble situé rue des Arts à Lille (59) suite au départ du locataire Société Générale et reloués depuis pour un montant de 306 K€ ;
- la rénovation de la toiture et le remplacement des menuiseries du dernier étage de l'immeuble situé rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31) pour un montant de 200 K€.

Les immobilisations de création s'élèvent à 1 875 K€ et concernent principalement :

- les travaux d'extension de l'immeuble situé rue de la Pointe à Seclin (59) visant à augmenter la surface locative de 1 000 m² (atelier de confection) pour un montant de 387 K€ avant de les louer au locataire principal ;
- l'installation d'un système de climatisation sur les 5^{ème} et 6^{ème} étage de l'immeuble situé rue de Paris à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 342 K€ ;
- la poursuite de la restructuration de l'immeuble situé rue Leon Paulet à Marseille (13) pour un montant de 342 K€ ;
- les travaux de démolition de l'immeuble situé rue Marco Polo à Labège (31) pour un montant de 302 K€, en vue du développement d'un nouvel immeuble, plus vaste, répondant aux dernières exigences environnementales.



Rue Dewoitine - Vélizy (78)
Locataires principaux : Crystal, Ateame et Imprimerie Nationale

► 1.5.2 Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers

pouvant généralement être situés en région parisienne, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 148 862 € en 2019.

Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2019.

► 1.5.3 Environnement et développement durable

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 44 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux votre Société de Gestion s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale votre SCPI s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire tout en alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

La loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. Cette loi, complétée par son décret d'application (décret tertiaire), impose une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030 (par rapport à 2010), 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 pour les bâtiments à usage tertiaire, privés et publics de plus de 1 000 m². EFIMMO 1 travaille à l'analyse technique de ses actifs en collectant les données relatives aux consommations (fluides, énergies,...) de son patrimoine et en identifiant les plans d'actions et travaux nécessaires visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et l'amélioration progressive du patrimoine. Ces actions font l'objet de mesures du gain de performance obtenu.

Dans le cadre de cette politique de rénovation EFIMMO 1 vise l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM,...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE,...) valorisant durablement les actifs concernés. À titre d'exemple, EFIMMO 1 vise l'obtention d'une certification "BREEAM Construction et Exploitation" dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble situé rue Marco Polo à Labège (31). D'autres immeubles bénéficient d'ores et déjà de labels environnementaux comme par exemple les immeubles situés à Nantes (route de Gachet - HQE - BBC Rénovation), à Guyancourt (2 rue de la Redoute - HQE - THPE⁽¹⁾) et à Clichy (allée Gambetta - BREEAM Exploitation après un programme de travaux).

La politique d'investissement de votre SCPI s'inscrit également dans une démarche environnementale et sociétale en ciblant notamment des immeubles certifiés, comme les immeubles Helys à Suresnes, Euroissy à Roissy-en-France qui sont certifiés ou labellisés tous deux BREEAM - HQE. A ce titre, votre Société de Gestion intégrera prochainement dans l'analyse des opportunités d'investissement, une grille de notation des immeubles fondée sur une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance "ESG". Cette grille de notation ESG sera, par la suite, déployée à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

En parallèle des travaux visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles, une démarche de sensibilisation active auprès des locataires a été mise en place notamment avec un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » pour les aider à réduire, leur consommation d'énergie et à utiliser au mieux leurs locaux.

L'ensemble des diagnostics, des plans d'actions, des outils de pilotage et des bonnes pratiques est désormais piloté par un comité ESG au sein de SOFIDY et intégré dans les processus d'investissement et de gestion immobilière. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.

(1) Très Haute Performance Énergétique.

1.6 RÉSULTATS

Les comptes et annexes 2019 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

▶ 1.6.1 Évolution du résultat par part au cours des cinq derniers exercices

Au cours de l'exercice 2019, bien que les revenus par part soient tirés à la hausse (+5,9 %) par le produit de la vente de la participation financière SCI Cargo (compensé partiellement par les charges financières correspondant à la sortie des immobilisations financières associées), les recettes locatives quant à elles, diminuent de 4,8 % en raison de la légère baisse du taux d'occupation principalement dû au départ de Seppic sur l'immeuble de Puteaux (92) début 2019, de l'impact du réajustement de certains loyers significatifs à la valeur de marché lors de renouvellement ou de commercialisations et de la réduction de loyer exceptionnelle octroyée à un acteur de la grande distribution sur cinq sites. Ces événements locatifs combinés à des charges fiscales orientées à la hausse, entraînent une légère baisse du résultat courant par part de 1,5 %, s'établissant à 11,66 €.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'EFIMMO 1 est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt (souvent inférieur) sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclarations de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permettent de ne pas être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 11,85 € en 2019.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,56	99,9 %	16,17	100,0 %	15,53	98,8 %	16,16	98,2 %	15,39	88,3 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,02	0,1 %	0	0,0 %	0,19	1,2 %	0,30	1,8 %	2,04	11,7 %
TOTAL DES REVENUS	16,58	100,0 %	16,17	100,0 %	15,72	100,0 %	16,46	100,0 %	17,43	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,64	9,9 %	1,58	9,8 %	1,54	9,8 %	1,59	9,7 %	1,53	8,8 %
Autres frais de gestion	0,54	3,2 %	0,63	3,9 %	0,73	4,6 %	0,74	4,5 %	0,80	4,6 %
Charges locatives non récupérées	1,00	6,0 %	1,08	6,7 %	0,92	5,9 %	0,89	5,4 %	0,69	4,0 %
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,17	19,1 %	3,3	20,4 %	3,20	20,3 %	3,22	19,6 %	3,03	17,4 %
Charges financières	0,98	5,9 %	0,96	5,9 %	0,87	5,5 %	1,04	6,3 %	2,29	13,2 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	1,29	7,8 %	1,28	7,9 %	0,19	1,2 %	0,37	2,2 %	0,45	2,6 %
Sous-total CHARGES INTERNES	2,27	13,7 %	2,24	13,9 %	1,06	6,8 %	1,41	8,5 %	2,74	15,7 %
TOTAL DES CHARGES	5,44	32,8 %	5,54	34,3 %	4,26	27,1 %	4,62	28,1 %	5,77	33,1 %
RESULTAT COURANT ⁽¹⁾	11,14	67,2 %	10,63	65,7 %	11,46	72,9 %	11,83	71,9 %	11,66	66,9 %
RESULTAT COURANT AVT FISCALITÉ ETRANGÈRE (pour information)			10,75	66,5 %	11,63	74,0 %	12,04	73,2 %	11,85	67,3 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,04	66,6 %	10,56	65,3 %	10,80	68,7 %	11,64	70,7 %	11,64	66,8 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,04	66,6 %	10,56	65,3 %	10,73	68,3 %	11,55	70,2 %	11,51	66,0 %
VARIATION REPORT A NOUVEAU	0,10		0,07		0,66		0,19		0,02	
REPORT A NOUVEAU CUMULE⁽⁴⁾	1,45		1,37		0,85		1,63		1,56	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITÉ DE L'IMPACT DU RECOURS AU CREDIT ⁽²⁾
2015	53 882 046 €	17 993 075 € [5 510 621 €]	33,39 %	28,89 %
2016	58 365 164 €	19 992 652 € [5 939 931 €]	34,25 %	31,00 %
2017 ⁽³⁾	63 478 076 €	17 933 630 € [6 498 087 €]	28,25 %	24,24 %
2018	74 113 169 €	21 286 589 € [7 338 053 €]	28,72 %	23,80 %
2019	79 677 107 €	22 370 758 € [7 947 973 €]	28,08 %	23,54 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières associées à la vente de des titres de la SCI Cargo.

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

(3) Le pourcentage charges / recettes locatives brutes est impacté positivement à partir de 2017, par le changement de plan comptable et notamment par la fin du provisionnement automatique des grosses réparations selon un pourcentage des loyers.

1.6.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUÉREUR ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR	PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR
2015	225,00 €	226,42 €	7,37 %	7,32 %	5,20 %	5,17 %
2016	230,00 €	230,00 €	7,03 %	7,03 %	4,83 %	4,83 %
2017	230,00 €	230,00 €	6,83 %	6,83 %	4,88 %	4,88 %
2018	230,00 €	230,00 €	7,16 %	7,16 %	5,06 %	5,06 %
2019	230,00 €	234,44 €	7,58 %	7,43 %	5,06 %	4,97 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

(3) Prix de part moyen acquéreur pondéré de l'exercice.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende ordinaire et exceptionnel versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Compte tenu du résultat distribuable, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 11,64 € par part ayant pleine jouissance. Il procure en outre une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2019 de 4,97 % (5,06 % en 2018). Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-contre :

	2018	2019	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,64 €	2,64 €	Fin avril N
Acompte 2 ^e trimestre	2,67 €	2,67 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^e trimestre	2,70 €	2,70 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^e trimestre	3,63 €	3,63 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	-	-	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,64 €	11,64 €	
TAUX DE DISTRIBUTION⁽²⁾	5,06 %	4,97 %	

(1) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2019 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	46					209
Montant total des factures concernées (TTC)	5 600 262	130 871	40 864	27 684	755 324	954 843
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	6,77 %	0,16 %	0,05 %	0,03 %	0,91 %	1,15 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					1 159
Montant total des factures concernées (TTC)	0	403 439	587 699	285 280	2 906 204	4 182 622
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,35 %	0,51 %	0,25 %	2,54 %	3,66 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2018 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2019 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 132 161 509	244 569 187	1 376 730 696
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	78 664 897	5 024 848	83 689 745
Plus / moins-values sur cession d'immeuble	17 643 155	591 531	18 234 687
Emprunts	237 187 291	12 671 543	249 858 834
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-241 424 610	-41 829 432	-283 254 042
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 162 428 359	-145 984 439	-1 308 412 797
Investissements immobiliers indirects	-35 473 486	-40 135 556	-75 609 042
Dépôts et cautionnements	278 380	596	278 976
Divers ⁽⁵⁾	-19 447 509	-150 156	-19 597 675
SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 161 268	34 758 112	41 919 381

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie,...) ne sont pas pris en compte.



Vestpoort - Delft (Pays-Bas)
Locataire : Paprika

► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2018	2019
Résultat de l'exercice	54 485 943	60 354 338
Dotations nettes aux provisions	1 024 477	754 555
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	55 510 420	61 108 893
VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	5 380 210	1 910 979
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	60 890 630	63 019 872
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-59 513 034	-150 844 769
Acquisitions indirectes	-15 473 486	-47 787 717
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	7 500 281	12 541 261
Autres variations d'immobilisations	-1 099 721	-3 083 803
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-68 585 960	-189 175 027
Collecte nette	107 828 554	237 546 019
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-13 006 822	-26 279 308
Dividendes versés au cours de l'exercice	-49 005 742	-58 159 354
Nouveaux emprunts contractés ⁽¹⁾	11 700 000	39 000 000
Remboursements d'emprunts	-18 718 812	-26 297 239
Variations des dépôts de garantie	560 306	1 421 688
Autres variations financières	-31 783	-31 218
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	39 325 702	167 200 588
VARIATION DE TRÉSORERIE	31 630 372	41 045 432
Trésorerie d'ouverture	27 650 235	59 280 607
Trésorerie disponible en fin de période	59 280 607	100 326 039
VARIATION DE TRÉSORERIE	31 630 372	41 045 432

(1) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.



Immeuble Le Futura - Place Wicklow - Montigny-Le-Bretonneux (78)
Locataires principaux : Informatique Banque Populaire et BNP Paribas

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2019 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, Jones Lang LaSalle Expertises, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2019, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 30 septembre 2019 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par Jones Lang LaSalle Expertises et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,3 % de la valeur totale du patrimoine immobilier détenu en direct) ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

Concernant la valeur du patrimoine immobilier, celle-ci croît de 4,8 % à périmètre constant sur un an en raison de la compression des taux de capitalisation pour les immeubles core ou ayant fait l'objet d'actions de gestion qui ont permis de sécuriser ou augmenter les flux locatifs notamment lors de relocations ou renouvellements.

En Euros	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de JLL	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de JLL
Valeur des immeubles détenus en direct	1 188 828 363	1 340 481 300	1 340 481 300
Montant des droits et frais d'acquisitions	86 356 529		99 123 037
Amortissements	-86 356 529		
Provision pour grosses réparations	-3 248 861		
SOUS TOTAL	1 185 579 502	1 340 481 300	1 439 604 337
Agencements	22 259 216		
Amortissements			
SOUS TOTAL	22 259 216	0	0
Immob. en cours travaux / sous promesse de vente	9 908 586	851 286	851 286
Immobilisations financières dont participations contrôlées	75 964 832	80 983 299	83 225 795
Liquidités nettes à investir	-195 833 617	-195 833 617	-195 833 617
SOUS TOTAL	-109 960 198	-113 999 032	-111 756 536
Commission de souscription	150 964 936		147 538 645
Amortissements	-150 964 936		
SOUS TOTAL	0	0	147 538 645
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	1 097 878 520	1 226 482 268	1 475 386 446
Nombre de parts sociales au 31/12/2019	5 975 503	5 975 503	5 975 503
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2020 du solde du dividende 2019	183,73	205,25	246,91

En Euros	31/12/2018	31/12/2019	Variation 2019 / 2018
	Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019		
Valeur comptable / part	180,32	183,73	+1,89 %
Valeur de réalisation / part	194,96	205,25	+5,28 %
Valeur de reconstitution / part	236,01	246,91	+4,62 %

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

Revenus fonciers bruts	19,91 €
Frais et charges déductibles	-6,59 €
Intérêts d'emprunts	-0,89 €
REVENUS FONCIERS NETS	12,43 €
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>10,84 €</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>1,59 €</i>
PRODUIT FINANCIERS	0,45 €
Rappel dividende ordinaire versé	11,64 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	0,00 €

(1) Prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

POUR UNE PERSONNE MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

- Revenu imposable : 12,62 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative ⁽²⁾
Pour les résidents fiscaux français	195,30 €
Pour les non-résidents fiscaux	173,54 €

(2) Cf. méthodologie présentée dans la partie 1.8.2.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.



Rue du Jardin Public / Rue du Prunier - Bordeaux (33)
Locataire : Dekra Automotive Solutions

▶ 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

FISCALITÉ DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables, dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil, peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux de 17,2%). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI EFIMMO 1, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement quatre fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.



Immeuble « Métropolis IV » - Rue du Patis Tatelin - Rennes (35)
Locataire : Orange

▶ 1.9.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, EFIMMO 1 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mars 2014 a par ailleurs ratifié la nomination de BPSS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne » ;
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données ;
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables ;
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques ;
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

▶ 1.9.3 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre de la participation minoritaire réalisée dans les OPPCI Tikehau Real Estate II & III, fonds gérés par Tikehau Capital.

1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). A ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5

(dirigeants, preneurs de risques,...) soit 20 équivalents temps plein en 2019.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470,15 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2020, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective, majoritairement orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires actives bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle sélectionnera des locataires de qualité, des baux aux loyers contenus portant sur des durées fermes et des immeubles aux caractéristiques techniques respectueuses du développement durable.

Les acquisitions seront réalisées avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de taux d'intérêt encore très favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO 1 d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

En fonction des opportunités, des investissements pourront être réalisés à l'étranger (Allemagne, Royaume-Uni,

Benelux, Italie, Espagne,...) ou indirectement dans le cadre de participations minoritaires dans des OPCI professionnels ou autres *club deals* apportant un surcroît de diversification.

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2019, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi des arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau de bonnes performances en 2020.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité d'EFIMMO 1 en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 1.12.



Rue Vivienne - Paris (2^{ème})
Locataire : Groupe RTL

1.12 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Votre SCPI investie à près de 90 % en immeubles de bureaux, bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (près de 950 unités locatives) et d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité,...). EFIMMO 1 entame l'année 2020 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 100 M€ et un taux d'endettement limité à 20 %. EFIMMO 1 est ainsi bien positionné pour faire face aux chocs conjoncturels et notamment aux incertitudes actuelles liées à la pandémie de COVID-19, à l'heure encore difficiles à évaluer précisément.

La Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer un suivi et un accompagnement permanent des fonds d'investissement immobiliers sous gestion dont votre SCPI EFIMMO 1. Il est toutefois encore trop tôt pour déterminer l'impact que la situation actuelle pourrait avoir sur l'activité, les résultats, et donc la performance des fonds sous gestion.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

DOUZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter l'objet social de votre Société afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI. Cette modification de l'article 2 des statuts permet en particulier de clarifier la possibilité pour votre SCPI de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de votre SCPI aux risques de taux et de change.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.

TREIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « VARIABILITÉ DU CAPITAL » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'article 7 des statuts afin de clarifier les mécanismes d'augmentation et de réduction du capital de votre SCPI.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RETRAITS DES ASSOCIÉS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 14 des statuts afin de clarifier les modalités de retrait des associés.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quatorzième résolution.

QUINZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « AUGMENTATION DU CAPITAL » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 8 des statuts afin de clarifier les modalités d'augmentation de capital et de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet

d'un agrément de la Société de Gestion dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription. De plus, et par souci de clarté, il est proposé de supprimer les références aux modalités de réduction de capital au sein de cet article.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quinzième résolution.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « PARTS SOCIALES » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 11 des statuts afin de compléter les natures de distribution possibles.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la seizième résolution.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - MISE A JOUR DE LA NUMÉROTATION DE L'ARTICLE « DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la numérotation de l'article 12 des statuts et de mettre à jour les références des textes législatifs.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-septième résolution.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « CESSIION DES PARTS » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 13 des statuts afin de spécifier les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L 214-93 du COMOFI.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-huitième résolution.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a ouvert aux SCPI la possibilité d'investir en immobilier de manière indirecte par l'intermédiaire de sociétés immobilières telles que les SCI, les OPPCI, certains FIA immobiliers ou leurs équivalents étrangers. Pour en tenir compte, le Règlement Général de l'AMF a été modifié en février 2019 afin d'adapter les règles de rémunération des sociétés de gestion. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage prévues par les statuts de votre SCPI afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects.

Par ailleurs, l'article L214-93 II du Code Monétaire et Financier prévoit, sous certaines conditions, la mise en place d'un marché secondaire. Il convient de préciser la rémunération de la société de gestion au titre des cessions de parts dans le cas d'une mise en place de ce marché secondaire.

La nouvelle rédaction de cette article permet également d'apporter des précisions sur les missions de la société de gestion rémunérées par ces commissions et la répartition de certains frais entre la SCPI et la société de gestion.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-neuvième résolution.

VINGTIÈME RÉSOLUTION - ÉLARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'élargir la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant la possibilité d'investir au Royaume-Uni (suite à la mise en place du Brexit) et en Suisse.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingtième résolution.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISION CONCERNANT LE DÉLAI DE PRISE EN COMPTE DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser l'heure limite de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration de l'Assemblée Générale.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-et-unième résolution.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION - SUPPRESSION DE RÉFÉRENCES À DES TEXTES COMPTABLES DEVENUS OBSOLÈTES DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-deuxième résolution.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION - MISE À JOUR DE LA FORME JURIDIQUE ET DE L'ADRESSE DE SOFIDY DANS LES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiquées dans les statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-troisième résolution.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION - POUVOIRS AU PORTEUR

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la vingt-quatrième résolution.

1

2

3

4

5



Edmund Rumpler Strasse - Cologne (Allemagne)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	40	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	42
2.2	TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	41	2.5	ANNEXE	44
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	41	2.6	GESTION IMMOBILIÈRE	46
			2.7	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019	51

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2018		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2019	
	Valeur bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	69 589		69 589	
Amortissements concessions	-59 152		-59 450	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 076 434 916	1 152 537 000	1 211 077 441	1 340 481 300
Immobilisations en cours			851 286	851 286
Immobilisations travaux en cours	6 264 221		9 057 300	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-2 586 731		-3 248 861	
Autres provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	12 852 220	12 130 721	35 202 270	39 518 479
Dépréciation exceptionnelle des immo. fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	1 092 975 064	1 164 667 721	1 252 949 575	1 380 851 065
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	22 598 749	23 757 994	32 347 635	33 049 893
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	22 517	22 517	8 059 137	8 059 137
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	22 621 266	23 780 511	40 406 772	41 109 030
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	332 766	332 766	355 790	355 790
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	6 146 200	6 146 200	5 150 010	5 150 010
Autres créances	20 103 093	20 103 093	21 975 305	21 975 305
Provisions pour dépréciation des créances	-1 941 078	-1 941 078	-1 643 423	-1 643 423
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	5 000 000	5 000 000	30 000 000	30 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	54 280 607	54 280 607	70 326 040	70 326 040
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	83 921 589	83 921 589	126 163 721	126 163 721
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-315 140	-315 140	-449 222	-449 222
DETTES				
Dettes financières	-248 196 010	-248 196 010	-262 312 265	-262 312 265
Dettes d'exploitation	-53 984 745	-53 984 745	-58 788 213	-58 788 213
Dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-302 495 895	-302 495 895	-321 549 701	-321 549 701
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 197	1 197	51 374	51 374
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-42 942	-42 942	-143 221	-143 221
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-41 745	-41 745	-91 848	-91 848
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	896 980 278		1 097 878 520	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		969 832 181		1 226 482 268

2.2 TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation 31/12/18	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/19
CAPITAL				
Capital souscrit	756 114 424		152 162 032	908 276 456
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	376 047 085		92 407 155	468 454 240
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-241 424 610		-41 829 432	-283 254 042
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	-2 868 678		-2 225 625	-5 094 304
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	-1 804 353		447 075	-1 357 278
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	-1 064 325		-2 672 701	-3 737 026
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	8 132 151	942 934	255 700	9 330 785
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			60 354 338	60 354 338
Résultat de l'exercice			60 354 338	
Résultat de l'exercice n-1	54 485 943	-54 485 943		
Acomptes sur distribution	-53 543 009	53 543 009	-60 225 925	-60 225 925
TOTAL GÉNÉRAL	896 980 278		200 898 242	1 097 878 520

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

En Euros	2018	2019 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	249 900 353	297 179 595
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	2 069 091	40 633 740
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	10 894 813	44 619 575
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	17 925 462	15 608 598

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/18	Exercice N clos le 31/12/19
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	72 640 820	77 898 098
Charges facturées	21 618 009	21 620 109
Produits des participations contrôlées		436 882
Produits annexes	1 472 349	1 342 127
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 762 748	805 231
Reprises de provisions pour gros entretiens	667 553	1 586 731
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	3 888 703	8 526 956
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	102 050 182	112 216 134
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 618 009	21 620 109
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	1 983 957	2 714 015
Travaux de gros entretiens	220 395	269 539
Frais d'acquisitions	3 888 703	8 526 956
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 855 511	2 504 561
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	1 338 829	507 576
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	4 763 235	4 591 547
Autres charges immobilières	2 544 779	2 201 983
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	38 213 418	42 936 287
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	63 836 764	69 279 847
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	55 000	255 140
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	13 200 398	26 405 324
Autres produits	13 324	4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	13 268 722	26 660 468
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	7 338 053	7 947 973
Diverses charges d'exploitation	3 586 490	4 015 360
Commission de souscription	13 006 822	26 279 308
Dotations aux provisions d'exploitation	298	298
Dotations aux provisions pour risques et charges	315 140	389 222
Dépréciations des titres de participation non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	24 246 803	38 632 161
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 10 978 082	- 11 971 693

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/18	Exercice N clos le 31/12/19
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	1 378 301	2 351 332
Produits d'intérêts des comptes courants	14 685	13 880
Autres Produits financiers	5 286	8 207 430
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 398 272	10 572 643
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	18 779	
Charges financières diverses		7 277 569
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	18 779	7 277 569
RÉSULTAT FINANCIER	1 379 493	3 295 074
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	252 767	110
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	252 767	110
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	5 000	249 000
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 000	249 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	247 767	-248 890
RÉSULTAT NET	54 485 943	60 354 338

2.5 ANNEXE

▶ 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Le nouvel expert immobilier (la société Jones Lang LaSalle Expertises), nommé par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, a procédé pour la première année de son mandat, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2019, les actifs acquis après le 30 septembre 2019 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 2,3 % de la valeur totale du patrimoine immobilier détenu en direct.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

Les immobilisations financières non contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur liquidative. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur liquidative de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition.

▶ 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/18	Entrées	Sorties	31/12/19
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 055 653 233	140 484 401	7 249 821	1 188 887 813
Agencement (des terrains et constructions locatives)	20 851 272	1 855 672	447 728	22 259 216
Immobilisations en cours	-	851 286	-	851 286
Immobilisations travaux en cours	6 264 221	3 950 113	1 157 033	9 057 300
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	12 874 737	30 969 492	582 822	43 261 407
Immobilisations financières non contrôlées	22 598 749	16 818 224	7 069 338	32 347 635
Fonds de roulement	332 766	37 087	14 063	355 790
TOTAL	1 118 574 978	194 966 275	16 520 805	1 297 020 449

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (1 188 887 813 €) et des agencements non amortis (22 259 216 €).

IMMOBILISATIONS EN COURS

Elles comprennent les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (851 286 €) ainsi que les immobilisations en cours sur travaux (9 057 300 €).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles sont constituées :

- du coût d'achat des titres des participations non contrôlées (OPPCI Tikehau Real Estate II & III, Newtime et European Logistics Fund) pour 32 347 635 € ;
- du coût d'achat des actifs Canopée situés à Guyancourt (78) et 24 QG situé à Suresnes (92) au travers de la SCI SYREF 3 détenue à hauteur de 40 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 22 870 597 € dont 177 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat de l'actif Helys situé à Suresnes (92) au travers de la SCI SYREF 5 détenue à hauteur de 28 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 20 360 392 € dont 8 028 542 € en créances sur participation ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 355 790 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

En Euros	Au 31 décembre 2019					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou Moins Values Latente	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux Propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 (hors créances sur participation)	22 870 420	27 572 130	4 701 710	2 366 330	58 644 630	40,00 %
SCI SYREF 5 (hors créances sur participation)	12 331 850	11 946 349	-385 501	459 864	44 998 784	27,69 %
TOTAL	35 202 270	39 518 479	4 316 209	2 826 194	103 643 414	

(1) Pour 100 % des actifs.

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2019 :

Au titre de l'exercice 2019, aucune dotation n'a été constituée.

En Euros	Au 31 décembre 2019					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou Moins Values Latente	Résultat ⁽²⁾	Capitaux Propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	10 939 530	939 530	8 167 648	118 087 580	5,50 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 822 700	-177 300	17 217 917	171 497 364	4,20 %
SCI New Time	5 572 910	5 331 441	-241 469	- 1718 059	96 156 692	5,44 %
European Logistics Fund	6 774 725	6 956 222	181 497	n.c	n.c	3,70 %
TOTAL	32 347 635	33 049 893	702 258	n.a.	n.a.	

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.

(2) Pour 100 % des actifs.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/18	Dotations	Reprises	31/12/19
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	59 152	298	-	59 450
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	1 941 078	507 576	805 231	1 643 423
PROVISIONS				
Pour risques et charges	315 140	389 222	255 140	449 222
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	2 586 731	2 504 561	1 842 431	3 248 861
Pour grosses réparations ⁽¹⁾	-	-	-	-
TOTAL	4 902 101	3 401 657	2 902 802	5 400 956

(1) Réforme du plan comptable SCPI au 01/01/2017.

Au 31 décembre 2019, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques pour litige sont à signaler :

- dans le cadre de la vente d'un actif, la Société de Gestion doit préalablement procéder à une régularisation de servitude avec le propriétaire voisin. Ce dernier réclame une indemnité de 365 430 €. Une provision pour risque dudit montant a été constituée au 31 décembre 2019 ;
- dans le cadre du renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29), le locataire réclame un loyer inférieur et une prise d'effet rétroactive au 01/01/2016. Compte tenu du risque encouru, une provision de 83 792 € a été constituée au 31 décembre 2019 soit une dotation complémentaire de 23 792 € comptabilisée sur l'exercice 2019.

Une provision pour risque de 255 140 € constituée au 31 décembre 2018 a été intégralement reprise au 31 décembre 2019 :

- en 2018, suite à la demande de dédommagement d'un locataire pour troubles de jouissance liés aux dysfonctionnements des installations de Chauffage - Ventilation - Climatisation sur un immeuble de bureaux situé dans les Yvelines, il avait été constituée une provision pour risque de 255 140 €. La provision a été intégralement reprise depuis que le renouvellement du bail a été signé avec le locataire en mars 2019 et sans donner lieu à de quelconques travaux à la charge du bailleur.

2.6 GESTION IMMOBILIÈRE

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2019	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2019
Dépense de l'exercice N	1 828 931		1 828 931	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	523 200	1 705 161	9 500	2 218 861
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	234 600	523 400	4 000	754 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	-	276 000		276 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	-			-
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-			-
TOTAL	2 586 731	2 504 561	1 842 431	3 248 861

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2019, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 3 089 920 € ;
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 2 060 090 €, provisionnés à hauteur de 1 643 423 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT - dépôt de garantie HT).

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 18 345 860 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 19 170 414 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 1 556 067 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 074 180 € (dont 145 317 € au titre de la TVA pour l'Allemagne et 1 032 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas), à la TVA collectée pour 160 550 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 190 770 € et un crédit de TVA à reporter pour 123 822 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 70 326 040 € et 30 000 000 € en certificats de dépôt.

DETTES D'EXPLOITATION

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 58 788 213 € au 31 décembre 2019 et sont constituées par :

En Euros	2019
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	5 575 962
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	19 170 414
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 5 508 617 €) :	9 006 609
Dettes fiscales et sociales :	891 222
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	217 263
Dividendes à payer :	19 620 423
Souscription en cours :	2 309 418
Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures) :	1 996 904
TOTAL	58 788 213

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils s'élèvent à 143 221 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2019.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Elles s'élèvent à 51 374 € et correspondent à des appels de fonds de syndicats de copropriétaires relatifs au 1^{er} trimestre 2020 et d'une prime d'assurance allant du 01/07/2019 au 30 juin 2020.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 262 312 265 € au 31 décembre 2019 et sont constituées par :

En Euros	2019
Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	249 384 495
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	329 200
Rentes viagères capitalisées :	145 139
Dépôts de garantie :	12 447 025
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	265 312 265

(1) Hors dette des participations financières qu'elles soient contrôlées ou non.

À titre d'information, les dettes financières des participations contrôlées (non présentes au bilan de la SCPI) s'élèvent à 47 809 405 € au 31 décembre 2019 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2019
Dettes bancaires long terme SYREF 3 en quote-part EFIMMO 1 (dont crédits baux immobiliers : 19 155 201 €) :	31 595 096
Intérêts courus SYREF 3 en quote-part EFIMMO 1 :	14 306
Dettes bancaires long terme SYREF 5 en quote-part EFIMMO 1 :	16 200 004
Intérêts courus SYREF 5 en quote-part EFIMMO 1 :	0
TOTAL	47 809 406

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû de la dette bancaire (249 384 495 € hors dette des participations contrôlées ou non) d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	18 009 411	74 772 487	93 551 911	186 333 809
Emprunts « in fine »		3 600 000	26 750 000	30 350 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	4 550 303	16 964 669	11 185 715	32 700 686
Emprunts « in fine »				
TOTAL	22 559 713	95 337 156	131 487 626	249 384 495

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû de la dette bancaire (47 795 100 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables			12 439 895	12 439 895
Emprunts « in fine »			16 200 004	16 200 004
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables			12 829 169	12 829 169
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables			6 326 032	6 326 032
Emprunts « in fine »				
TOTAL			47 795 100	47 795 100

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2019	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	134 622 475	
Augmentation de la prime d'émission	92 407 155	468 454 240
- Écarts sur remboursements de parts	-7 023 169	-45 932 578
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats	-8 526 956	-86 356 529
- Commission de souscription	-26 279 308	-150 964 936
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2019	185 200 198	185 200 198

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

En Euros	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018	-1 804 353
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2019	591 531 ⁽¹⁾
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2019 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	-18 440
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	0
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2019)	-126 016
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-1 357 278
Immobilisations mises au rebut	-3 737 026
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-5 094 304

(1) Dont 575 732 € correspondant à une régularisation de stock de plus-value sur les exercices antérieurs à 2017.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 RESSORT À :	60 354 338
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-40 609 512
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à :	-19 616 413
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	128 413

2.6.1 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2019
les loyers et produits des participations contrôlées :	78 334 979
les charges et taxes refacturées :	21 620 109
les produits annexes :	1 342 127
les reprises de provisions pour créances douteuses :	805 231
les reprises de provisions pour gros entretiens :	1 586 731
les transferts de charges immobilières :	8 526 956
TOTAL	112 216 134

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (642 779 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (570 869 €), aux forfaits de charges (19 732 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (148 192 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 8 526 956 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue principalement :

En Euros	2019
les charges ayant leur contrepartie en produits :	21 620 109
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>12 316 670</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>9 303 439</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	2 714 015
les travaux de gros entretiens :	269 539
les frais d'acquisitions :	8 526 956
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	2 504 561
les dépréciations pour créances douteuses :	507 576
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	4 591 547
le poste « autres charges immobilières » :	2 201 983
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>1 984 096</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>130 564</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>87 323</i>
TOTAL	42 936 287

Les taxes non récupérables concernent la taxe sur le foncier bâti et la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par EFIMMO 1 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 26 405 324 € correspond à la commission de souscription pour 26 279 308 € et aux honoraires sur les arbitrages 2019 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 126 016 € et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2019 à ce titre s'élève à 7 947 973 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 4 015 360 € sont constituées notamment :

En Euro	2019
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	177 100
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	50 112
des honoraires divers :	709 876
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>368 817</i>
<i>dont honoraires arbitrage sur immeubles - Sofidy :</i>	<i>126 016</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>215 042</i>
des honoraires du dépositaire :	91 117
de frais d'actes et de contentieux :	130 640
de la TVA non récupérable :	236 144
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	21 000
la Contribution Economique Territoriale :	1 191 028
des autres frais bancaires :	69 072
des impôts sur plus value de cession de titres (cession CARGO) :	232 632
des impôts étrangers :	1 034 473
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>367 959</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>123 134</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>543 380</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	72 165
TOTAL	4 015 360

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 1 191 028 € en 2019.

La commission de souscription de 26 279 308 € et d'honoraires sur les arbitrages 2019 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 126 016 € sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : elles sont en effet amorties intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrites en produits sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ET REPRISES

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 2 504 561 € et les reprises à 1 586 731 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 507 576 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 805 231 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessus dans les diverses charges de l'activité immobilière) ;
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 298 € ;
- les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 389 222 € et les reprises de provisions pour risques à 255 140 € (cf. état des amortissements et des provisions).

PRODUITS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Les produits financiers s'élèvent à 10 572 643 € et correspondent à :

- le produit de cession des titres de la participation SCI Cargo pour 8 205 806 € ;
- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II & III, la SCI Cargo, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF pour 2 317 300 € ;

- intérêts sur comptes courants d'associés pour 34 032 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 13 880 € ;
- intérêts de retard facturés à un locataire pour 1 624 €.

CHARGES FINANCIÈRES DE LA SOCIÉTÉ

Les charges financières s'élèvent à 7 277 569 € et correspondent principalement à la sortie de la valeur comptable des titres de la participation SCI Cargo suite à la vente (7 069 338 €) et des frais d'arbitrage associés (206 430 €).

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits exceptionnels s'élèvent à 110 € et correspondent au solde revenant à EFIMMO 1, après compensation des différentes condamnations à paiement des décisions de justice concernant l'immeuble de Quimper cédé en 2017.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 249 000 € et correspondent à :

- l'indemnité versée à un locataire dans le cadre d'un contentieux pour 150 000 € ;
- l'indemnité de remboursement anticipé d'un emprunt (cf. financement page 18) pour 99 000 €.

▶ 2.6.2 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 40,6 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 44,4 M€.

DETTES GARANTIES

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions listées ci-dessous, il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

- **à Paris** : rue Vivienne à Paris (2^{ème}), rue Vicq d'Azir à Paris (10^{ème}), 11 boulevard Brune à Paris (14^{ème}) ;

- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly, rue d'Anjou ;
- **dans les autres villes en France** : rue Jean Perrin à Luisant (28), place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), rue Mozart à Clichy (92), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), avenue Aristide Briand à Antony (92), avenue Demi-Lune à Roissy en France (95), cours du Medoc à Bordeaux (33), terrasses Bellini et rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78), avenue de Winschester à Saint-Germain-en-Laye (78), boulevard des Expositions à Bruges (33), boulevard Allende à Nantes (44), rue de la Redoute à Guyancourt (78), avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry (92) ;
- **à l'étranger** : Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

ENGAGEMENTS DONNÉS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

EFIMMO 1 a couvert une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel au 31/12/2019	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € Amortissable	861 111,11 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € Amortissable	1 666 666,67 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € Amortissable	5 320 820,54 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € Amortissable	7 760 000,00 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

AVALS, CAUTIONS

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, EFIMMO 1 est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Au cours de l'exercice 2019, SOFIDY, Société de Gestion d'EFIMMO 1 a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 10 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 26 279 308 € HT ;
- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 7 947 973 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 332 446 € HT.

D'autre part, un bail commercial signé par EFIMMO 1 au profit de SOFIDY a eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 13 544 € HT au titre de l'exercice 2019.

La SCPI EFIMMO 1 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à EFIMMO 1 par GSA Immobilier à ce titre s'est établie à 148 862 € HT en 2019. Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2019.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Evry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92), rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78), avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92), les Collines de l'Arche à Puteaux (92) et ZAC de la Chaussée Romaine à Saint-Quentin (02).

Enfin, la SCPI EFIMMO 1 détient une participation de 40 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'IMMORENTE et détient également une participation de 28 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIERES. Ces SCI sont gérées par SOFIDY.

2.7 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

▶ 2.7.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la Société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	920 515 896	987 989 000	67 473 104	1 056 338 445	1 181 274 500	124 936 055
Commerces de centre-ville et milieu urbain	78 939 352	84 270 000	5 330 648	77 918 312	80 918 000	2 999 688
Moyennes surfaces de périphérie	49 384 867	50 840 000	1 455 133	49 176 760	49 420 000	243 240
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	7 010 000	1 098 974	5 911 026	6 730 000	818 974
Galleries de Centre Commercial	11 720 000	12 550 000	830 000	11 720 000	12 240 000	520 000
Activités	9 194 464	8 858 000	-336 464	9 243 587	8 864 800	-378 787
Habitations	838 900	1 020 000	181 100	838 900	1 034 000	195 100
TOTAL	1 076 504 506	1 152 537 000	76 032 494	1 211 147 030	1 340 481 300	129 334 270

La plus-value latente progresse essentiellement en raison de la compression des taux de capitalisation pour les immeubles de bureaux core ou ayant fait l'objet d'actions de gestion qui ont permis de sécuriser ou augmenter les flux locatifs notamment lors de relocations ou renouvellements.

2.7.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 ⁽¹⁾	12 852 220	12 130 721	-721 499	22 870 420	27 572 130	4 701 710
SCI SYREF 5 ⁽¹⁾	0	0	0	12 331 850	11 946 349	-385 501
TOTAL	12 852 220	12 130 721	-721 499	35 202 270	39 518 479	4 316 209

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par EFIMMO 1 sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

2.7.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2018			Au 31 décembre 2019		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II ⁽¹⁾⁽²⁾	10 000 000	11 173 330	1 173 330	10 000 000	10 939 530	939 530
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽¹⁾⁽³⁾	10 000 000	10 023 840	23 840	10 000 000	9 822 700	-177 300
CARGO (cédé en 2019)	2 598 749	2 560 824	-37 925	0	0	0
SCI NEW TIME ⁽¹⁾⁽⁴⁾	0	0	0	5 572 910	5 331 441	-241 469
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND ⁽¹⁾⁽⁵⁾	0	0	0	6 774 725	6 956 222	181 497
TOTAL	22 598 749	23 757 994	1 159 245	32 347 635	33 049 893	702 258

(1) Valeur liquidative communiquée par le Fund Manager du véhicule.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % TTC de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,01 % TTC de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

(5) En tant que Société de Gestion de la SCSIP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSIP.

2.7.4 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Proman 078	-	16/12/88	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	OFII	90	01/02/90	57 118		1 264	58 382
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	1 635 006	13 054	77 775	1 725 835
			Concession 25 ans	-	01/02/93				
			Parkings	-					
			Red Pill	256	26/09/89				
			Libre	-					
Blue Bird Formation	40								
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	À.D.I.E	130	11/07/90	205 434	3 454	5 968	214 857
			À.D.I.E	-					
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367			396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Libre	84	27/12/91	73 176		15 096	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/92	929 366	39 184		968 549
			On Line	434					
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/93	172 988		30 931	203 920
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000		13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/02	70 400		5 085	75 485
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	Caparmor	557	14/02/03	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1517	23/05/03	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2107	29/07/03	1 247 520	21 439	21 654	1 290 613
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/03	573 254		32 688	605 942
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	EDF	488	15/09/03	1 344 421	194 884	78 335	1 617 639
			Trésorerie Générale Essonne	122					
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	123	15/09/03				
			Pôle Emploi	65					
			Pôle Emploi	67					
			Libre	122					
			Pôle Emploi	68					
			Libre	123					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	67					
			Libre	125					
			Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne	21					
			Pôle Emploi	91					
			Pôle Emploi	167					
ANPA	68								
Libre	-								
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/03	287 000		18 873	305 873
			Libre	15					
			Assurance 2000	26					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/03	1 534 000			1 534 000
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Libre	1861	27/01/04	500 000	-	61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		-	30/01/04	1 369 096	621 104	85 297	2 075 497
			MV2P	5					
			Michelet	3					
			Téléassurance	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	54					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	69					
			Banque Populaire Méditerranée	59					
			Groupe Point Vision	42					
			Libre	66					
			Libre	169					
			Libre	58					
			Libre	87					
			Libre	-					
			Libre	10					
			Kury Ingenierie	14					
			Kury Ingenierie	-					
			Libre	63					
			Libre	-					
			Libre	47					
			Libre	-					
			Libre	7					
			Libre	10					
			Libre	26					
			Banque Populaire	50					
			Kury Ingenierie	-					
			Kury Ingenierie	14					
			Libre	33					
			Emerson's	20					
			D.N.R.E.D.	138					
			Libre	13					
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay		129	05/03/04	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955
			Camieg	152					
			Sogecap	214					
			Sogecap	-					
			Infinim	-					
			SAS Ingeus	171					
			APEC	219					
			Agefiph	395					
			SAS Keolis Orleans Val de Loire	206					
			Vitalliance	174					
			Infinim	443					
			Libre	-					
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant		340	17/03/04	1 525 000		185 124	1 710 124
			Aris Technologies	53					
			JLC	299					
			Libre	180					
			Libre	22					
			O 2 Game	178					
			Samsah	176					
			Leader Interim 78	150					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			SAS Afec	180					
			Libre	35					
			Transwater	257					
			Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA	151					
			Libre	72					
			Libre	105					
			JLC	110					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom	2281	09/04/04	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			ASPTT	4034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1040	22/04/04	1 107 000	42 920	65 174	1 215 094
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	387	25/06/04	443 913	62 553	41 179	547 645
			DTPJJ	231					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre	254	15/09/04	235 005		5 224	240 228
			Libre	-					
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés	245	22/09/04	5 530 000	331 795	434 848	6 296 642
			Atoumod	250					
			Voxens	351					
			Cours Pasteur	485					
			Région Normandie	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			Région Normandie	366					
			Segmo	400					
			UFCV	422					
			Région Normandie	544					
			Théolia France	247					
			Théolia France	114					
			Libre	259					
			UNEDIC	375					
			Crédit Foncier	546					
			Escape Max	385					
			Parkings (28)	-					
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/04	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1945	19/11/04	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1414	22/12/04	735 000	44 651	45 295	824 945
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation	15	30/12/04	1 900 000	399 184	65 000	2 364 184
			Aquitaine développement innovation	344					
			SA IGT	44					
			Aquitaine développement innovation	134					
			StatExpert	90					
			SAS Efficient Innovation	100					
			SA IGT	186					
			Rhodia Laboratoire du futur	350					
			Aquitaine développement innovation	26					
			Rhodia Laboratoire du futur	92					
			KI-Lab	62					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			KI-Lab Rhodia Laboratoire du futur	244 44					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole Direction régionale des finances publiques Bordeaux Metropole	3084 717 66	11/03/05	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Coraso Coraso	1042 1521	23/03/05	2 300 000	43 357	203 148	2 546 505
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2800	23/03/05	2 050 000	1 952 772	181 068	4 183 841
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre Westinghouse Electrique France SAS Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)	1164 943 623	23/03/05	2 250 000	142 428	198 733	2 591 161
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier	3035	23/03/05	2 550 000	386 603	225 230	3 161 833
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	SA Ymagis	944	20/05/05	2 163 019	174 627	126 965	2 464 611
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicerie de la Bourse	36	17/06/05	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	SARL Carpenter	100	17/06/05	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Comité départemental La ligue contre le cancer	62	17/06/05	61 100	4 052	5 602	70 754
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44 La medicale de Nantes Biotope Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44" Libre	150 215 234 320 131	17/06/05	895 000	25 002	82 057	1 002 059
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Au repère des héros	113	17/06/05	242 435		22 227	264 662
LABEGE ⁽¹⁾	31670	rue Marco Polo	Libre	3408	07/07/05	4 070 000	-1 362 655	238 791	2 946 136
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina Roland Central Europe France Gi-Bat SAS Acr Group	450 191 73 187	20/07/05	950 000	51 722	56 724	1 058 446
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation Aquitaine développement innovation	815 -	20/07/05	961 480	18 463	25 000	1 004 943
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3306	08/08/05	3 800 000	11 499	222 344	4 033 843
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1095	09/08/05	1 999 286			1 999 286
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	MIGT CPII DIR Est Dreal Cerema	328 832 1365 531 4071	20/09/05	8 000 000	26 505	459 388	8 485 893
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre SARL Cadence Voyages Libre	- 127 276	21/09/05	415 313		45 764	461 077
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	700	22/09/05	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Libre	1389	27/09/05	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Libre Libre Libre Libre Libre	1222 25 70 21 21 85	29/09/05	1 421 433		143 808	1 565 241

(1) Les montants des agencements et immobilisations de remplacements ont fait l'objet d'une mise au rebut en 2019 suite à la démolition de l'immeuble en vue de son redéveloppement.

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1520	29/09/05	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est Aquitaine Rhône Gaz	579 779	30/09/05	1 226 851		134 347	1 361 199
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre Prompt GFI Informatique GFI Informatique SARL Darija Phone Otis Libre	134 613 210 283 72 150 -	05/10/05	4 000 000	115 000	233 956	4 348 956
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre Libre Libre Libre Libre Qualiconsult Libre Association ARB Nouvelle Aquitaine Libre Libre Libre SARL David-Com Libre NXTO France Allianz Vie Libre Allianz Vie	37 90 248 179 110 227 38 334 80 31 130 104 104 213 24 169 98	25/10/05	2 701 473		214 770	2 916 243
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2220	26/10/05	2 460 000	600 000	193 265	3 253 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Restoria Restoria Restoria PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	129 351 82 92	22/12/05	630 000		70 490	700 490
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1360	08/02/06	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	SAS Apixit	112	13/02/06	140 586		12 846	153 432
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TREMBLAY EN FRANCE	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club	380	19/04/06	424 038	18 463	47 008	489 509
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Wecom4u Libre GCG	235 609 241	20/04/06	1 248 319	6 629	127 178	1 382 125
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	SARL des Sport et Mode	1087	23/05/06	645 000	390 454	27 430	1 062 884
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Libre	286	03/07/06	262 832		15 979	278 810
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective Libre Libre Libre Association des Artisans Taxis Libre Libre Captair Ce Snecma Verspective Verspective	163 81 19 12 13 12 248 254 70 234 244	03/07/06	1 001 423		60 798	1 062 220

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	73	03/07/06	1 265 445	25 000	76 803	1 367 249
			CTC-La procure	148					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Association Latitude 91	35					
			E.T.B	35					
			Asso C.C.F.D.	37					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	118					
			ANPEA - SESSAD	87					
			Asei Caquineau	62					
			Asei Caquineau	64					
			Libre	194					
			Libre	73					
			Asei Caquineau	64					
			Coallia	145					
			Construcsols	79					
			ANPEA - SESSAD	87					
			Libre	45					
			Coallia	66					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage	193	03/07/06	619 425		37 567	656 992
			Dips	57					
			Universal paysage	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Garage RPA	105					
			Libre	105					
			Perspective JDMM 2 panneaux publicitaires	-					
			Panorama AJFM 1 panneau publicitaire	-					
			Affi-Sage 1 panneau publicitaire	-					
			Prestiactes SAS	-					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3381	03/07/06	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2908	03/07/06	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3339	03/07/06	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	MSA d'Armorique	242	11/07/06	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1546	13/07/06	2 310 000		139 934	2 449 934
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Afec	190	13/07/06	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	À 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	186	26/07/06	4 398 480		419 407	4 817 887
			Pw Lenzen France	100					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			National Tours Groupes	38					
			AluMétalGlass	72					
			Bureau Veritas	19					
			EuroTherm Atomation	36					
			Sécuritas	42					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Coges	25					
			MCD Info	22					
			Cooper Menvier	111					
			SAS Pan Dur	80					
			Libre	306					
Libre	196								
Libre	315								

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Dallmayr	311					
			Libre	153					
			National Tours Groupes	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			Libre	101					
			Libre	169					
			Libre	219					
			CGMI	90					
			Libre	91					
			SARL MUREXIN France	28					
			Libre	51					
			Led linear	172					
			Apave Alsacienne	109					
			Editions Selz	218					
			Labo C. Muller	108					
			Ahlers France	268					
			Libre	296					
			SCP Del Nero et Wintzenrieth	108					
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Studia Solutions	399	28/09/06	810 000		82 179	892 179
			Libre	420					
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	Foncier Conseil	217	24/10/06	1 310 000		88 601	1 398 601
			Libre	90					
			Constructys	223					
			IACA	48					
			DRASS TCI	246					
			Bapi	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1031	31/10/06	2 326 654			2 326 654
			Société Publique Régionale	343					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines	280	16/11/06	1 210 000		136 046	1 346 046
			Libre	322					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SA SII	206	08/12/06	1 723 000			1 723 000
			Région des Pays de la Loire	688	08/12/06				
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/06	2 233 000		130 739	2 363 739
			ACSEA	1029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/06	204 000		13 432	217 432
BOURG EN BRESSE	1000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/06	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119	15/12/06	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/06	633 000		39 457	672 457
			Libre	431					
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/06	367 000		23 264	390 264
			Libre	130					
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/06	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/06	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/06	320 000		20 418	340 418
			Libre	325					
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/06	881 000		54 488	935 488
			SASU Ingeus	134					
MACON	71000	Clos Bigeonnière	MP Formation	172	15/12/06	547 365		33 880	581 245
			Libre	137					
			Banque Populaire	278					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1129	15/12/06	832 000		51 507	883 507
MOULINS	3000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/06	455 000		28 656	483 656
			Mme Hermier Marine	41	15/12/06				
			Imprim Repro	274	15/12/06				
			SAGE Olivier	41	15/12/06				
Mme Lambert Nathalie	43	15/12/06							
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	FOL 58	185	15/12/06	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF	191	15/12/06	250 000		16 130	266 130
			Libre	74					
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommès	Azur GMF	402	15/12/06	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/06	571 000		35 646	606 646
			La Ville de Toulouse	242					
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/06	394 000		24 898	418 898
			Desautel	855	28/12/06				
			SA Cofely Airport and Logistics Services	729					
			Libre	124					
			libre	310					
			Desautel	389					
Libre	255								
SAS Hesnault	476								
ACMS	306								
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	464	04/01/07	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	480					
			Vétir	1431					
			Libre	671					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1462	25/01/07	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Libre	100	25/01/07	700 000	5 926	74 486	780 412
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
			SARL OA Distribution	924					
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino France	1691	25/01/07	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Libre	1272	25/01/07	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1543	25/01/07	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	PUISSANCE TROIS	470	27/03/07	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2176	31/05/07	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE	2935	14/06/07	4 380 000	663 604	396 348	5 439 952
			Hamamouche	111	14/06/07				
			Banque de France	101	15/06/07				
			Libre	60	16/06/07				
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks	245	28/06/07	1 300 346			1 300 346
			SA SII	206					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	164					
			Libre	129					
			Libre	10					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitentiaires	320	29/06/07	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Sogetrel	312	29/06/07	2 556 969	212 875	155 002	2 924 846
			Sogetrel	312					
			Proxiline	265					
			Proxiline	282					
			Sogetrel	265					
			Libre	265					
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/07	808 738		49 900	858 638

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)	
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse	220	29/06/07	320 133		19 713	339 846	
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	E.B.R.G	182	29/06/07	923 875		56 610	980 485	
			Libre	189						
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes	303	29/06/07	1 962 073	47 603	118 941	2 128 617	
			Ingénierie Vidéo Technologie							
			Atelier Kaba	104						
			Audatex	212						
			SAS Kid's Cool	288						
Libre	11									
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/07	833 505		51 369	884 874	
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre	231	29/06/07	927 357		57 322	984 679	
			MAAF Assurances	250						
			La Poste	89						
			Behenne consultant	119						
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1532	29/06/07	1 258 195	1 400	77 007	1 336 602	
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France	938	29/06/07	4 424 752	941 272	266 703	5 632 727	
			E-Voyageurs technologies	1556	29/06/07					
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre	100	23/07/07	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991	
			Libre	72						
			Régie Networks	225						
			CPS	105						
			SAS Econocom	826						
			Libre	353						
			Retravailler dans l'Ouest	90						
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Altran technologies	324	28/09/07	633 775	76 314	32 951	743 040	
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Libre	110	30/08/07	312 554			312 554	
			Libre	80						
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1822	31/10/07	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047	
			Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	-						
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/08	236 000		14 517	250 517	
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	La Halle	987	26/05/08	1 360 000		63 462	1 423 462	
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet	1113	01/07/08	2 842 500	2 301 033	255 255	5 398 789	
			SAS Pochet	39						
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/08	3 170 000		273 549	3 443 549	
			À Propos	219						
			Libre	240						
			Libre	1144						
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle	110	23/10/08	940 000	26 225	89 938	1 056 163	
			SARL Overdrive	366						
			Adecco	267						
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services	1799	24/10/08	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144	
			SAS Ingram micro	111						
			Bouygues Energies Services	154						
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation	195	31/10/08	1 520 000		154 484	1 674 484	
			Conseil Départemental Services Sociaux	239						
			Centre Ouest International Campus	160						
			Direction des Sports	274						
			Libre	188						
			Centre Ouest International Campus	229						
			Libre							
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école	40	19/12/08	1 320 000		43 225	1 363 225	
			SOCIETE B.S	133						

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Distriparc	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			Libre	145					
			Pharmacie Baldi	100					
			Libre	96					
			SOCIETE KADYZ (M.et Mme Bennaoui)	104					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle	77	25/03/09	685 900		63 251	749 151
			BNP PARIBAS	172					
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	AL MATHAM	117	25/03/09	333 600		31 532	365 132
			NKBR	139					
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/09	1 221 000			1 221 000
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Basic Fit II	1524	09/07/09	1 140 000	97 500		1 237 500
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	Libre	35	24/09/09	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1155	30/09/09	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1144	13/10/09	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	La Roquebrunoise	366	01/12/09	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleborge	Distribution Casino	1336	01/12/09	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1017	01/12/09	1 075 800			1 075 800
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino	5651	01/12/09	4 443 906			4 443 906
			Société Générale (DAB) en sous location	-					
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2622	01/12/09	3 160 552			3 160 552
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/10	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4000	01/02/10	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	2300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/10	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Asia Shop	90	21/05/10	796 117		75 538	871 654
			M.Nébil Rezgui (Carré Mon Bon)	45					
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/10	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Les Nouilles fraîches	68	21/05/10	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts Flat Gestion	32 66	21/05/10	679 612		64 484	744 095
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Senco Clamart	1315	11/06/10	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Senco Saint-André des Arts	40	11/06/10	80 000		7 126	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Senco Vaugirard	480	11/06/10	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Senco Boulogne	800	11/06/10	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Le coq de Bougival	1210	11/06/10	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	Performance Vision	306	21/07/10	4 400 000	374 816	266 819	5 041 635
			Flexmind	272					
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank	253	10/09/10	6 300 000	148 449	385 525	6 833 974
			AGEMETRA	388					
			SAS Eating Paradise	139					
			Mc Kinsey & Company	398					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Quadratur	398					
			Altessa	227					
			CARRE RG	65					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Groupe DS Gestion	110	10/09/10	6 200 000	39 895	379 886	6 619 782

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			La Maison Lejaby	132					
			web-ID	180					
			Oasys Lyon	152					
			Oasys Lyon	138					
			GIE Search & Partners	212					
			SAS Birseck Hydro	79					
			Cabinet Rémy Le Bonnois	77					
			SAS Aleysia	219					
			Libre	40					
			SA Sofidy	72					
			Act-On	72					
			Alsei	81					
			AGILI 3F	138					
			B-E2C	25					
			SARL Gim France	183					
			Magazine SARL	80					
			Scotch & Soda Retail SAS	226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	Libre	288	29/10/10	1 800 000	-9 459	133 204	1 923 745
			Libre	39					
			SAS Uifrance Patrimoine	93					
			Sopra Group	163					
			Sopra Group	298					
			Sopra Group	291					
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/10	1 562 344		34 990	1 597 334
			La Poste	240					
			Un Look pour Tous	76	28/11/11				
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Libre	3135	14/12/10	15 500 000		406 005	15 906 005
			Adecco	109					
			Adecco	2214	12/06/12	13 037 037		430 988	13 468 025
			SA SGD	1573	15/12/14	25 399 000		2 327 337	27 726 337
			SAS Altran CIS (1er Etage)	2406					
			SAS Altran CIS (2ème Etage)	459					
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1112	16/12/10	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	SAS Locaposte	602	02/03/11	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	Mr Rudy Colmant	215	03/03/11	400 000		78 748	478 748
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	DDFIP de Seine Saint Denis	7485	17/03/11	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	M Comme Mutuelle	2017	16/03/11	9 520 000		576 562	10 096 562
			SARL CO.DI.MA	70					
			Eutektic	55					
			M Comme Mutuelle	96					
			SAS Immo de France	70					
			SAS Immo de France	314					
			SAS 4 CAD PLM	160					
			SAS Immo de France	495					
			SARL Direct Info Service	211					
			Financière Beauguerlange	70					
			SAS Immo de France	63					
			Selarl Bertolotti Decocq Trouiller	161					
			M Comme Mutuelle	116					
			SASU Ergalis	194					
			SARL Team Inside	272					
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	M. Vanantwerpen Frederic	85	31/03/11	491 000		90 475	581 475

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	APEC	906	05/04/11	8 750 000	586 003	556 272	9 892 275
			Zara France	50					
			Zara France	338					
			Morvilliers Sentenac	720					
			Ilek	317					
			Lafayette 18	278					
			Unofi	223					
			Toulouse Agency Occitanie	311					
			Morvilliers Sentenac	257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies	1761	13/04/11	34 000 000	537 444	2 129 994	36 667 439
			DC-Lyon	194					
			Keyrus	1344					
			Keyrus	378					
			Stormshield	1008					
			Stormshield	59					
			Berger Levraut	947					
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1322					
			Dynergie Group	1270					
			Altran technologies	702					
			Exakis	912					
			Libre	83					
			HAXXOM	85					
			U10	28					
			SQLI	2675					
			U10	637					
Dynergie Group	55								
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	ATC France	527	22/06/11	4 700 000	4 347	383 080	5 087 427
			ATC France	351					
			ATC France	330					
			ATC France	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	START PEOPLE	171	28/07/11	275 000	26 887	32 200	334 087
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/11	565 000		35 122	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/11	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium	3109	12/10/11	6 250 000		798 783	7 048 783
			Libre	503					
			M.Segretario Salvatore	49					
			Francesco Buscerni	51					
			In Bev Belgium	153					
			LGC SPRL	50					
			SPRL VESUVIA	51					
			M. Denis Blauwaert	50					
			Laute Anne	50					
			Alpex et décor	53					
			JVP	170					
			BDG sprl	170					
			X - Sun	170					
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Naturalia France	236	10/11/11	11 800 000	70 366	956 180	12 826 546
			UFIFRANCE Patrimoine	231					
			Trésorerie Municipale de Sceaux	425					
			Foncier Construction	322					
			Epoch d'enfance	104					
			Epoch d'enfance	103					
			Medi-Sup	206					
			France Bati Courtage	170					
			JOYSON SAFETY SYSTEMS ASCHAFFE	327					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			ALYCE SAS Olips Flamma Alyce Opal-RT Europe Epoch d'enfance BNP PARIBAS Numérical Engineering & Consulting Services Numérical Engineering & Consulting Services ALYCE ALYCE	149 170 103 174 272 175 592 323 103 187 41					
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	Libre Icopal Bonar (ENKASOLUTIONS) Tingari	152 1813 230 195	14/11/11	6 050 000		491 691	6 541 691
CANET EN ROUSSILLON	66140	C.rial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	SGBG 2 Optic Picard Surgelés Sport International Distribution (100 % Des Marques) CASA France SARL Canbaris Mc Donald's	306 350 559 604 717 344	22/12/11	4 150 000			4 150 000
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/11	591 000			591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Chou Chouze	100	06/01/12	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/12	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	CREAFORM Libre MAAF Assurances	65 103 279	06/01/12	885 000		90 449	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/12	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGES	62520	76 rue Saint-Jean	Oze	36	06/01/12	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/12	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/12	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Libre E.ON Connecting Energies Laboratoires Polive Levallois Anatole Business Centre Mphasis Wyde SAS Levallois Anatole Business Centre Global Blue Holding Cube Creative Computer Company Mphasis Wyde SAS Libre ALEXION PHARMA France INTM SARL Troester-Maire (Winkey) ALEXION PHARMA France Libre Laboratoires Polive Libre	50 406 585 453 40 796 842 552 847 49 422 424 126 112 84 50 -	19/03/12	33 100 000	673 119	2 483 178	36 256 296

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3864	31/05/12	28 800 000	77 060	1 824 913	30 701 973
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group	769	17/07/12	14 323 500		847 209	15 170 709
			Consuel	233					
			Libre	30					
			Orsys	397					
			SASU VSC Group (SNCF)	1015					
ASL 4 (Local de stockage)	47								
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	370	11/12/12	17 000 000	445 661	1 061 682	18 507 343
			CETI	148					
			Aurisphere	600					
			Kaliti	200					
			Splash-Toys	141					
			SARL Capital Ressources	313					
			Care Promotion	168					
			SRWK	585					
			Splash-Toys	448					
			Libre	189					
			Fiderec Audit	128					
			Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	99					
			EREC ASSOCIES	207					
			Care Promotion	164					
			Care Promotion	230					
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3349	21/12/12	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3943	21/12/12	6 500 000		5 741	6 505 741
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	Association de Moyens Malakoff Médéric (A3M)	10624	03/06/13	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4239	02/08/13	23 000 000	9 776	1 472 238	24 482 014
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeekstraat 2	AIB-Ago Interim	575	14/08/13	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			Libre	-					
			Mr Luc Froidebise	-					
			Mr Diddens	-					
			Mme Van Hoof	-					
			Mr Henri Voet Goris	-					
			M. Vanhove Auguste Victor J	-					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
Résidence TORINO	-								
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6380	02/12/13	21 851 000		1 621 926	23 472 926
			BNP PARIBAS	1456					
			NEXITY LAMY	299					
			RISE SAINT QUENTIN	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2635	18/12/13	7 330 000		186 469	7 516 469
			KLAXOON	530	23/07/14				
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/14	447 059		71 578	518 637
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Libre	484	25/04/14	30 500 000	9 422	1 997 015	32 506 438
			Libre	386					
			Assystem E.O.S	494					
			Bouygues Energies et Services	1852					
			Assystem E.O.S	4187					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Assystem E.O.S	972					
			Assystem E.O.S	459					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5030	14/10/14	11 192 224	32 517	254 682	11 479 423
VENLO	5911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4472	29/12/14	6 190 000		488 240	6 678 240
			Ora Group	223					
			Libre	333					
PARIS	75012	125 bis rue de Reuilly	Ville de Paris	1136	09/01/15	7 600 000		644 140	8 244 140
PARIS	75008	59-65 rue de Courcelles	SA Banque Neufilize OBC	2540	10/04/15	20 050 000		1 250 146	21 300 146
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Mme Julienne	-					
			SAS Cabinet Miquel	-					
			Libre	-					
			Equal Immobilier	-					
			Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Atlantic SFDT	3736	09/09/15	16 069 767	11 323	1 325 992	17 407 081
			GIE Macif Immobilier	280					
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Editions Nuit & Jour	846	22/09/15	3 500 000		317 752	3 817 752
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Manderslostraat 98-100	Flyer Mode B.V.	261	10/11/15	1 230 600		122 107	15 031 000
			Wave International B.V.	186	10/11/15				
			Libre	9	10/11/15				
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	Blokker	964	10/11/15	2 131 450		197 630	
			Mme C.T.M. Gjeltema	178	10/11/15				
			Mme C.T.M. Gjeltema	150	10/11/15				
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE Real Estate Management B.V.	887	10/11/15	4 468 100		427 846	
			M.Adolf Dam Backer	95					
			M.C.J. Kramers	59					
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Libre	325	10/11/15	1 530 450		139 908	
			Kahn, Guy Marin	90					
			Lisbeth Helena Maria Velthuis	90					
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop	364	10/11/15	3 005 500		292 855	
			Marhaba Ontbijt Lunch Diner	177					
			Libre	10					
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Future Shoes	134	10/11/15	1 358 900		125 655	

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Kingz Wear	198					
			Mme Gillian Wilhelmina Henrica Gerritsen	110					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B rue Danjou	SAS HDV VELIZY	1284	09/12/15	14 000 000	266 400	1 012 709	15 279 109
			CNAV	396					
			Manpower France	208					
			Adental Groupe	1323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Association Apogée	152	16/12/15	16 464 000	24 763	1 390 268	17 879 031
			Interstis	331					
			BS HOLDING	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Prium Investment Group	326					
			Le Fournil de Paris	67					
			UPSIDE CREATIVE SOLUTIONS	172					
			Landot & Associés	670					
			Landot & Associés	70					
			Selas Santé Bio	170					
			SFDOC.A (Docapost)	654					
ANTONY	92160	40-42 avenue Aristide Briand	Maison des Entreprises et l'Emploi des Hauts de Bièvres	3201	14/12/15	12 222 000		1 157 101	13 379 101
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1547	17/12/15	7 950 000		171 967	8 121 967
NIJMEGEN	6538 SX	Wychenseweg	Jysk B.V.	1391	16/06/16	22 300 000		1 803 797	24 103 797
			Nijman Internation B.V.	622					
			Rofra Meubelen Projecten B.V.	609					
			Bruynzeel Keukens en Kasten B.V.	641					
			Nova Sofa	957					
			Nijman Internation B.V.	1468					
			Bedmarketing B.V.	954					
			Brugman Keukens & Badkamers B.V.	1244					
			Swiss Factory B.V.	971					
			Beddenreus	596					
			Hai Nijmegen B.V.	664					
			Stokker Vastgoed B.V.	1596					
			Holland 2 B.V.	634					
			Melis Keukens	536					
			Kwantum Nederland B.V.	2232					
			Beter Bed B.V.	1527					
			Carpet-Land B.V.	1202					
			Leen Bakker Nederland B.V.	2078					
			Libre	259					
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerrie Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/16	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	6400	2 rue des Mimosas	Libre	110	06/07/16	5 517 117		141 000	5 658 117
			SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	738					
PARIS	75014	28/32 rue de l'Amiral Mouchez	ISIMI	1157	26/07/16	5 100 000	42 594	534 063	5 676 656
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	Mutuelle d'Argenson et SMFEP	168	03/08/16	21 070 000	221 649	1 967 998	23 259 647
			LCIP	245					
			GIP Fun Mooc	280					
			Agir	406					
			EGEE	135					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Socorpi	172					
			Libre	48					
			Socorpi	1327					
			Libre	53					
			Axigate	495					
			Fleurus Presse	968					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			SAS Gapfor	81					
			Ipag	270					
			3W Academy	300					
			IEPP	702					
			SARL Groupe Laviale Audit Conseil	306					
			IEPP	485					
			IEPP	-					
			Estimages	157					
			IEPP	600					
			Libre	104					
			Bepark France	-					
			Socorpi	62					
			3W Academy	43					
COLOMBES	92700	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber-Avenue de Stalingrad	Engie	1847	17/10/16	16 480 000	86 721	1 411 721	17 978 442
			Tetra Pak Services	2176					
			SAS Phenixya	857					
			Libre	876					
			Schott France	438					
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5213	19/12/16	12 420 000	3 692 825	918 866	17 031 691
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Fidzup	369	01/02/17	6 055 000		592 954	6 647 954
			Defi Group	129					
			Sixt	257					
			Attic technology	230					
			Libre	291					
			VF Services (UK) Limited	380					
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	Pôle emploi	2128	04/05/17	12 424 140		946 940	13 371 080
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1	New Fashions B.V.	194	22/05/17	1 457 711		138 995	1 596 706
DELFT	2611 DC	Vestpoort 51	Paprika Nederland B.V.	105	22/05/17	682 673		65 094	747 767
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2	ME&P Retail Operations B.V.	507	22/05/17	1 624 120		160 883	1 785 003
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1b	Hunkemöller International B.V.	180	22/05/17	993 894		94 769	1 088 663
DELFT	2611 DC	Bastiaanpoort 2	Zeeman textielSupers B.V.	244	22/05/17	1 332 242		127 032	1 459 273
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2-6	Faillissementsverkoop D & F B.V.	913	22/05/17	2 087 177		199 016	2 286 193
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1a	Gerry Weber Retail B.V.	210	22/05/17	1 272 184		121 305	1 393 489
EVREUX	27000	18 rue de la Harpe-9 rue Dulong	Basic Fit II	1188	07/09/17	5 818 000		550 500	6 368 500
			Libre	290					
			Camaïeu International	222					
			Cash Eco Evreux	133					
			Diderot Holding	276					
			Stock J Boutique Jennyfer	556					
			ANPAA	273					
			Libre	460					
DUSSELDORF	40547	Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- und Arztebank eG	4968	21/09/17	48 060 000		3 505 165	51 565 165

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Deutsche Apotheker- und Arztebank eG	2995					
			MPA Miet- und Pachtagentur GmbH	1652					
			Versorgungswerke der Zahnärztekammer Nordrhein	2722					
			ApoData Service GmbH	1492					
			Nippon Steel Corporation	453					
			Bergfeld Software GmbH	75					
			Bergfeld Software GmbH	263					
			Citic Pacific Special Steel International Trading Co.	348					
			Ningbo Fotile Kitchen Ware Co.	43					
			Sial Inter GmbH	32					
			JSR Elastomer Europe GmbH	221					
			Deutsch-niederländische Beratungsagentur	104					
			Zeitgeist Media GmbH	96					
			Nippon Electric Glass Europe GmbH	149					
			DNL Real Invest AG	351					
			Deutsche Apotheker- und Arztebank Düsseldorf	454					
			Deutsche Apotheker- und Arztebank eG	-					
			Deutsche Apotheker- und Arztebank eG	-					
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Genegis 1	5192	28/09/17	26 000 000		2 280 805	28 280 805
			Genegis 1	295					
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme	2801	12/12/17	31 188 200	30 334	2 941 452	34 159 986
			Crystal	320					
			Libre	387					
			Imprimerie Nationale	2022					
			Imprimerie Nationale	652					
			Fraudbuster	499					
			Itemis France	320					
			On Semiconductor	788					
			Crystal	4245					
			Total EV Charge	492					
			Total EV Charge	-					
			Libre	-					
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5082	15/12/17	22 720 200		829 042	23 549 242
RENNES	35000	29 rue de Lorient	SA ALTRAN	320	28/12/17	516 000		77 210	593 210
BONN	53119	VORBERGSTRASSE 49	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	1769	04/05/18	20 000 000		1 684 992	21 684 992
			BAYERISCHE MOTORENWERKE	-					
			DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH	9670					
			BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	976					
			BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	1542					
MERIGNAC	33700	61 rue Jean Briaud	AAMB	80	01/08/18	4 597 995		467 205	5 065 200
			MCB	254					
			BG PARTNERS	542					
			ANTEA France	985					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Detection Electronique Française	620					
			Expert et Finance	139					
			Creative Ingenerie	135					
			Anaveo	270					
BRUGES	33520	Boulevard des exposition / rue André Messager	MMA/GIE CIBAIL	1265	18/10/18	8 661 272	57 113	627 335	9 345 719
			Alphitan group	332					
			MACSF	533					
			SMABTP	336					
			SCALIAN	520					
			EURODOMMAGES	520					
			SA CAMUS "LA GRANDE MARQUE"	313					
NANTES	44000	3 rue Bisson	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	3726	13/12/18	9 550 000		714 406	10 264 406
AIX EN PROVENCE	13100	7 route de Galice	ASP	1468	14/12/18	5 850 000	6 000	410 200	6 266 200
			CIRIL GROUP	198					
			APSIDE	408					
			APSIDE	150					
			Archilog	96					
BORDEAUX	33000	70-72 rue Prunier	Dekra AutomotIVE Solutions	677	15/05/19	1 855 000		128 624	1 983 624
BORDEAUX	33000	206/210 rue du Jardin Public	Dekra AutomotIVE Solutions	576	15/05/19	4 120 000		285 676	4 405 676
			Dekra AutomotIVE Solutions	1044					
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinum	Agence régionale de santé grand est	-	29/05/19	14 037 183		238 040	14 275 223
			Agence régionale de santé grand est	971					
			Assurances médicales	1400					
			Bouygues Immobilier	371					
			Pricewaterhousecoopers audit	370					
			Libre	557					
METZ	57000	10 avenue François Mitterrand - Le Premium	GMF Assurances	1326	29/05/19	18 424 417		312 360	18 736 777
			Amap	3099					
RENNES	35700	12 H rue du Patis Tatelin	Orange	5714	04/07/19	12 430 000		1 039 500	13 469 500
LYON	69007	LE KORNER-17 avenue Professeur Jean Bernard	Pôle emploi	1342	24/07/19	5 360 329		160 884	5 521 213
CALUIRE ET CUIRE	69300	1 avenue de Poumeyrol	Cabot Financial France	1102	12/09/19	7 940 458		736 500	8 676 958
			Transdev	1100					
ROISSY EN FRANCE	95700	15 avenue de la demi-lune	RIE du parc mail Roissy	1090	17/09/19	44 367 541	61 198	3 444 081	47 872 820
			Kids'up	428					
			ASL du parc mail Roissy	11					
			Volkswagen group France	8777					
			Volkswagen Financial Services	-					
COLOGNE	51149	Edmund Rumpler Str 2	Hagv Hausarztliche	8693	01/10/19	16 366 600		1 194 900	17 561 500
BORDEAUX	33000	207 cours du Médoc-10 place Ravezies	Association de moyens assurance de personnes	728	31/10/19	13 860 000		1 051 325	14 911 325
			Oxymétal	521					
			Nexity Lamy Bordeaux	1804					
			Polyclinique Bordeaux Nord	200					
			Synergie	409					
			Publicis Activ France	596					
			Systra	404					
			Libre	200					
TOTAL GÉNÉRAL				515 029		1 186 961 405	24 185 625	80 844 274	1 291 991 304

► 2.7.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1)							
GUYANCOURT	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Libre	-	18/07/2019	20 254 862 ⁽²⁾	20 882 268 ⁽²⁾
			Coyote System	-			
			Phenomene	857			
			Keonys	1 136			
			Messer	1 496			
			Information Builder France	574			
			CPL Aromas France	806			
			Onduline	815			
			Coheris	1 713			
			Mediaperformances	1 152			
			Ensiate	727			
			Pixys	306			
			Keonys	-			
			E-Learning	1 577			
			Eficiency Sante au travail	246			
			FVS	274			
			Space Management	1 007			
			Canon Medical Systems France	1 648			
			Libre	604			
			Mediaperformances	-			
TOTAL SCI SYREF 3						80 598 862	86 339 560
SCI SYREF 5 (détenue à 28 % par EFIMMO 1)							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Aceryg France	14 793	27/09/2019	117 881 381	127 113 373
			Elis Services	3 156			
			Waycom France	2 127			
TOTAL SCI SYREF 5						117 881 381	127 113 373

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.

(2) Prix d'achat et de revient du crédit bail immobilier (CBI)



Siège social de Volkswagen Financial Services - Avenue de la Demi-Lune - Roissy-en-France (95)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1 nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2019.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, les 7 mars, 12 juin, 12 septembre, 3 décembre 2019 et le 7 mars 2020 pour examiner l'activité et les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication au cours de chacune de nos réunions. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette de près de 238 M€ en 2019, en hausse de 120 % par rapport à celle de 2018, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de près de 24 % et s'élève au 31/12/2019 à 1 416 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retraits ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2019, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler la participation des compagnies d'assurance au capital de notre SCPI afin d'assurer une bonne liquidité du marché de nos parts. Elle nous a également confirmé qu'une grande partie des dividendes trimestriels a bien été réinvestie par les assureurs sur les contrats en cours. Ces réinvestissements contribuent à assurer une bonne liquidité aux associés souhaitant céder leurs parts.

INVESTISSEMENTS

En 2019, notre SCPI a réussi à investir l'importante collecte au travers d'un programme d'acquisition de 229 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,7 %, en France (pour 87,4 %) avec des actifs de bureaux principalement situés en région parisienne et dans des métropoles régionales dynamiques (Bordeaux, Lyon, Rennes,...) et en Allemagne (pour 7,7 %) avec un actif de bureaux situé à Cologne sur une longue période ferme. Ces investissements représentent 49 nouveaux baux signés avec des locataires de qualité comportant, en général, de longues durées fermes. EFIMMO 1 a également pris une participation à hauteur de 3,7 % du capital dans un fonds

d'investissement de diversification (logistique) géré par BNP REIM et une participation de 5,4 % dans un *club deal* organisé par la société de gestion Primonial auprès de différents investisseurs institutionnels pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Neuilly sur Seine (92). Avec ces nouveaux investissements indirects, la part des investissements indirects non contrôlés représente, à fin 2019, 2,3 % de la totalité de nos actifs.

Par ailleurs, notre Société de Gestion a rappelé que les revenus reçus des OPCI gérés par Tikehau ne faisaient pas l'objet de facturation de frais de gestion de la part de SOFIDY.

Cette stratégie d'investissement a permis à notre SCPI de confirmer sa présence dans les bassins d'emplois actifs (60,4 % des investissements sont situés à Paris et en région Parisienne) et, via son nouvel investissement en Allemagne de mutualiser mieux encore les risques liés à la répartition géographique.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage sélectif dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Seize cessions portant principalement sur des surfaces vacantes de bureaux ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement ont été réalisées cette année. Ces arbitrages dégagent une moins-value comptable nette de fiscalité de 3 K€. Le Conseil de Surveillance invite la Société de Gestion à poursuivre sinon à amplifier cette stratégie qui demeure une des clés de l'amélioration de la gestion de notre parc locatif.

Par ailleurs, SOFIDY a saisi l'opportunité de céder la participation dans la SCI Cargo Property au groupe coté Argan, générant au passage une plus-value de près 1,1 M€ avant fiscalité et honoraires.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 93,59 % contre 94,21 % en 2018. Cette légère baisse, s'explique principalement par la libération de 3 135 m² de surface de bureaux sur un immeuble situé à La Défense compensée partiellement par la relocation de surfaces libérées à la fin de l'exercice précédent. Toutefois nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, que l'implication de la Société de Gestion a permis de maintenir le taux d'occupation du patrimoine de notre SCPI à un niveau élevé.

La baisse des recettes locatives par part de 4,8 % a attiré notre attention mais après nos échanges avec la Société de Gestion, nous avons compris que cette situation résulte de la combinaison de la baisse du taux d'occupation, de bonnes pratiques de gestion visant à relouer rapidement ou à pérenniser les locataires en place sur des actifs ciblés en ajustant immédiatement le loyer à la valeur locative de marché lorsque le local est vacant ou que le risque de départ du locataire est avéré.

RÉSULTATS

Le résultat par part s'établit à 11,66 € en 2019, soit une baisse de 1,4 % par rapport à 2018 (11,83 €) principalement due à la baisse des revenus locatifs par part (-4,8 %).

Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 11,64 € par part ayant pleine jouissance en 2019 tout en dotant le report à nouveau de 0,02 €, pour le porter à 1,58 € par part.

Ce dividende est identique à celui versé en 2018. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2019, le revenu global distribué procure une rentabilité de 4,97 %, à comparer au taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) des SCPI de bureaux de 4,40 % en 2019.

PERSPECTIVES 2020

La progression du taux d'occupation observée tout au long de l'exercice 2019, l'augmentation du capital plafonds statutaire de 1 000 000 000,00 € à 1 500 000 000,00 € permettant de poursuivre la diversification du patrimoine et la mutualisation du risque ainsi que les investissements initiés en fin d'année 2019, ont permis d'entamer 2020 dans de bonnes conditions. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un programme d'investissement prudent et diversifié combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement.

EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin notamment de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage pour les investissements indirects. Il vous est également proposé de préciser dans la politique d'investissement de votre SCPI la possibilité d'investir au Royaume-Uni (suite à la mise en place du Brexit) et en Suisse. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble de ces résolutions.

Je remercie les Membres du Conseil de Surveillance de leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

SCP MINOS, représentée par André PERON

Président du Conseil de Surveillance

1

2

3

4

5



Siège social de BOSE - Avenue de Winchester - Saint-Germain-en-Laye (78)

4

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2019)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	78	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	80
-----	---	----	-----	---	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier d'EFIMMO 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier EFIMMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 14 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe "Méthode de comptabilisation et d'évaluation" de la note 2.5.1 de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du

patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion, arrêté le 14 février 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de Commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société Civile de Placement Immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de Commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société Civile de Placement Immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 24 mars 2020

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts mis à jour le 4 juin 2015, votre Société verse à SOFIDY :

- 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. A ce titre, un montant de 26 279 307,50 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2019 ;
- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI. A ce titre, votre Société a comptabilisé en charges un montant de 7 947 973,40 € HT pour l'exercice 2019 ;
- 2,50 % HT des prix de vente des immeubles. La rémunération au titre de la cession des immeubles détenus en direct (126 016,18 € HT) est prélevée sur les réserves de plus-values réalisées, la rémunération au titre de la cession des titres de participations non contrôlées (206 576,65 € HT) a été comptabilisé en charge pour l'exercice 2019 ;
- bail commercial signé par EFIMMO 1 au profit de la S.A. SOFIDY :
 - votre conseil réuni le 4 mai 2015 a été informé de la convention de bail avec la S.A. SOFIDY. Ce bail porte sur une surface de 72 m² située au 4^{ème} étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2^{ème}). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et affiche un loyer annuel HT/HC de 12 960,00 €. Le montant des loyers facturés par votre Société s'est élevé à 13 543,64 € HT au titre de l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 24 mars 2020

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Vorgebirgsstrasse – Bonn (Allemagne)

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2019 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, c'est-à-dire :

• résultat de l'exercice 2019	60 354 337,63 €
• report à nouveau des exercices antérieurs	9 330 784,98 €
Soit un bénéfice distribuable de	69 685 122,61 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 60 225 924,82 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 9 459 197,79 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 11,64 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO 1 au 31 décembre 2019, à savoir :

- valeur comptable : 1 097 878 520 € soit 183,73 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 226 482 268 € soit 205,25 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 475 386 446 € soit 246,91 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 500 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la société de gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 22 000 € pour l'année 2020, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Hubert MARTINIER, la SCP MINOS représentée par Monsieur André PÉRON et la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Alain CHEVALIER JEHAN DE JOHANNIS ;
- Monsieur Laurent LESDOS ;
- la Société Civile Immobilière TOUITOUI, représentée par Monsieur Francky Le BRIGAND ;
- la Société à Responsabilité Limité TV PATRIMOINE représentée par Thibault VANHOUEFFE ;

• Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;
- la Société Civile de Portefeuille MINOS, représentée par Monsieur André PÉRON ;
- la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, représentée par Monsieur Vincent FRIGUET ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

2
3
4
5
5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DOUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'objet social afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par la SCPI, dont la possibilité de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de la SCPI aux risques de taux et de change, et de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 2

2. OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 2

2. OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du COMOFI, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du COMOFI.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 7 comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 7

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

7.1. Dans la limite du capital plafond de 1 500.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 500.000.000 €.

7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 7

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés. Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 1.500.000.000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1.500.000.000 €.
- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 €.

Dans la mesure où aucun fonds de remboursement n'a été constitué ni doté, le capital social de la société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 14 des statuts comme suit afin de clarifier les modalités de retrait des associés :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 14

14. RETRAIT D'UN ASSOCIE

14.1. Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

14.2. L'exercice de ce droit n'est limité que par les dispositions légales et statutaires concernant le capital minimum de la société :

- soit 90 % du dernier montant du capital social souscrit arrêté au 31 décembre, constaté par la société de gestion,
- soit 10 % du montant du capital statutaire ou plafond,
- soit le capital minimum légal institué pour les SCPI, soit 760.000 €.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8

8. RETRAIT DES ASSOCIES

8.1. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 14, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

14.3. L'associé qui se retire a le droit au remboursement de ses apports dans les conditions suivantes :

1- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : dans ce cas, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur à cette date diminué de la commission de souscription (10 % HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de 30 jours.

2- Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.

La société constate que les demandes de retrait représentant au moins 10 % des parts de la société n'ont pas été satisfaites douze mois après l'enregistrement de leur demande ; elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

8.2. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

8.3. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 8 des statuts afin :

- de préciser les modalités d'augmentation du capital de la Société ;
- de préciser que tout nouvel associé fait par principe l'objet d'un agrément de la société de gestion dans un délai de 30 jours suivant la réception de son dossier de souscription ;
- de supprimer, par souci de clarté, les références aux modalités de réduction de capital au sein de cet article.

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 8

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

1°/ - Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 6 ci-dessus :

8.1. Augmentation du capital

8.1.1. Le capital souscrit peut être augmenté par des apports en numéraire.

8.1.2. Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

8.1.3. Les limites à l'intérieur desquelles le prix des parts nouvelles sera fixé, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts, sont déterminées par la société de gestion.

8.1.4. Chaque année, la société de gestion constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

8.1.5. Le capital peut également être augmenté par apports en nature ou incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

8.1.6. En tout état de cause, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social souscrit, tant qu'il n'a pas été intégralement satisfait aux offres de cession de parts figurant sur le registre spécial prévu à l'article 13.5 ci-après et faites pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 9

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

9.1. Pouvoirs de la société de gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF et faites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du COMOFI à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

8.2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- dix pour cent du capital statutaire ou plafond
- quatre-vingt-dix pour cent du dernier montant du capital souscrit arrêté au 31 décembre, constaté par la société de gestion,
- le capital minimum légal institué pour les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760.000 €.

À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, et de satisfaire les demandes de retrait sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers

2°/ - En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa 1°/ du présent article :

8.3. Augmentation du capital

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la société de gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider soit d'augmenter le capital plafond, soit de modifier éventuellement les statuts.

8.4. Réduction du capital

8.4.1. L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif.

8.4.2. Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

9.2. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

9.3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L. 214-109 du COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés et notifié à l'AMF. La valeur de reconstitution de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

8.4.3. En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum de 760.000€ imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

- à préserver l'égalité des associés.

9.5. Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La société de gestion n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 11 des statuts afin de compléter la nature des distributions possibles, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 11**ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES**

11.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

11.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

11.3. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original, et la signature devra être légalisée par un officier ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

11.4. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

11.5. Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés. La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier

11.6. Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 12**ARTICLE 12 - PARTS SOCIALES**

12.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

12.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

12.3. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original, et la signature devra être légalisée par un officier ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

12.4. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

12.5. Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés. La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

12.6. Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 12 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION -ARTICLE 12

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

12.1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

12.2. La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

12.3. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

12.4. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

12.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

12.6. Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

12.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 13

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

13.1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

13.2. La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

13.3. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-après.

13.4. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

13.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

13.6. Par dérogation à l'article L.214-89 du COMOFI, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

13.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de préciser les modalités de transmission des parts entre vifs en cas de mise en place d'un marché secondaire en application de l'article L.214-93 du COMOFI, et de modifier la rédaction et la numérotation de l'article 13 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION -ARTICLE 13

ARTICLE 13 - CESSION DES PARTS

13.1. Les parts peuvent être librement cédées entre associés sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

13.2 Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la demande d'agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 14

ARTICLE 14 - CESSION DES PARTS

14.1. Les parts peuvent être librement cédées entre associés sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

14.2 Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux (2) mois qui suivent la demande d'agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

13.3. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

13.4. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la société.

13.5. Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

14.3. Cession entre vifs réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L.214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société.

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

14.4. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

14.5. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la société.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 - II du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

La rémunération de la société de gestion représentant un pourcentage de la transaction sera fixée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion et d'arbitrage afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects,
- de prévoir une rémunération au titre des cessions de parts dans le cas de la mise en place d'un marché secondaire prévu par l'article L214-93 II du code monétaire et financier,
- de clarifier les missions de la société de gestion et la répartition de certains frais entre la SCPI et la société de gestion,
- et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 18

ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

18.1. Au titre de la gestion de la société :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 18

ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

18.1. Au titre de la gestion de la société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul ;

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et, plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

18.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.

18.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels-suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres-suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

18.2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

18.3. Au titre de la cession des parts sociales :

- si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du COMOFI, la société de gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du COMOFI, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;

18.5. La société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études-la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération, et frais, du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

- suivi de constitution des data-rooms ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ;
- distribution le cas échéant des plus-values.

18.5. La société gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais de labellisation ou de mise aux normes ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;

18.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

18.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. La société de gestion pourra faire payer directement par la société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

18.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

18.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

18.8. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de clarifier la stratégie d'investissement de la SCPI en précisant les possibilités d'investissement ouvertes à la SCPI à l'étranger, et d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement mentionnée dans la Note d'information comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'univers d'investissement de la SCPI EFIMMO 1 se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- De manière principale en immobilier locatif de bureaux et immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé ...)
- Situés principalement dans les grandes métropoles françaises et de l'Espace Economique Européen, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes
- L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI et de tout autre type de fonds français ou européen éligible,
- La SCPI EFIMMO 1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

NOUVELLE RÉDACTION - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'univers d'investissement de la SCPI EFIMMO 1 se compose d'actifs immobiliers :

- construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- de manière principale en immobilier locatif de bureaux et immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé ...) ;
- situés principalement dans les grandes métropoles françaises, et de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone ;
- l'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI et de tout autre type de fonds français ou européen éligible ;
- la SCPI EFIMMO 1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de préciser l'heure limite de retour du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et de modifier l'article 28 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION – ARTICLE 28**ARTICLE 28 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

.../...

28.9.1. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Dans le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION – ARTICLE 28**ARTICLE 28 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

.../...

28.9.1. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12h00.

.../...

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, de mentionner la référence au Plan comptable des SCPI et de modifier les articles 33 et 35-7 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLES 33 ET 35-7

ARTICLE 33 - COMPTES

33.1. Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux dispositions légales.

33.2. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la société de gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et annexes.

La société de gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

33.3. La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

ARTICLE 35. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

.../...

35.7. Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

En application de la loi n° 83-353 du 30 avril 1983 complétée par le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et le décret n° 85-334 du 27 février 1985, il est précisé que l'amortissement des immeubles locatifs sera effectué sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de chaque exercice.

Les primes d'émission pourront être affectées par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la société de gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLES 33 ET 35-7

ARTICLE 33 COMPTES

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique des sociétés civiles de placement immobilier.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

ARTICLE 35. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

.../...

35.7. Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la société de gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de mettre à jour la forme juridique et l'adresse de SOFIDY indiquées dans les statuts, et de modifier l'article 15 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 15**ARTICLE 15 - SOCIÉTÉ DE GESTION**

.../...

15.2. La société « SOFIDY », société anonyme au capital de 550 128 €, dont le siège social est à ÉVRY (91026) 303 square des Champs Élysées, est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 15**ARTICLE 15 - SOCIÉTÉ DE GESTION**

.../...

15.2. La société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est à ÉVRY-COURCOURONNES (91026) ÉVRY cedex, 303 square des Champs Elysées, immatriculée sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

.../...

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



M EFIMIO 1

SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01