EXERCICE 2024

EFIMMO 1
SCPI THÉMATIQUE
BUREAUX

Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers Associés,

En 2024, le contexte des marchés immobiliers a été marqué par l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 points de base) après deux années de hausse (+450 points de base). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manoeuvrants.

Concernant votre SCPI EFIMMO 1, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une baisse de la valeur du patrimoine, exposé majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -2,7 % sur un an. Considérant que le secteur des bureaux subit encore des corrections de valeurs, cette baisse exprime une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux du portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement opportuniste. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 212 € par part.

Les investissements réalisés en 2024 illustrent la capacité d'EFIMMO 1 à saisir les opportunités offertes par le cycle tout en restant extrêmement disciplinée. Ainsi plus de 50 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 8,9 %[1] et affichant des revalorisations de près de 24 % à fin 2024. Parmi les opérations marquantes de l'année, les prises de participation dans le centre commercial O'Parinor en région parisienne et dans un portefeuille de trois retail parks dominants, permettent à votre SCPI d'accélérer le développement de sa poche de diversification (24,7 % du patrimoine au 31 décembre 2024, contre 16,1 % l'an passé).

Du côté de la gestion, les 66 actes réalisés (relocations et renouvellement de baux) portant sur plus de 36 000 m², témoignent de l'implication des équipes de gestion et permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 88,5 % sur l'exercice. La très forte granularité du patrimoine d'EFIMMO 1 a une nouvelle fois été un atout majeur dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces de bureaux demeure plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 ressort à près de 99 % à la date de rédaction du rapport.

Votre SCPI a été attentive au rythme et à la qualité de son programme d'arbitrage avec un volume de 42 M€ d'actifs cédés en 2024, faisant ressortir des prix de vente supérieurs de +9,8 % en moyenne aux valeurs d'expertise à fin 2023 et une plus-value de plus de 12 M€ nette de fiscalité. Cette politique d'arbitrage efficace a permis à la fois d'améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégageant des plus-values importantes, à l'instar de la cession à un promoteur d'un immeuble vacant situé à Toulouse vendu plus de cinq fois le prix payé vingt ans plus tôt.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 10,33 € par part pour l'année 2024, soit un taux de distribution de 5,07 % brut de fiscalité[2].

Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 1,17 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes plus-values latentes.

Au 31 décembre 2024, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création s'établit à +8,63 %.

Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout gardant le cap pour délivrer une rentabilité attractive et durable pour nos associés.

Votre Société de Gestion est pleinement mobilisée afin de restaurer sa liquidité de votre SCPI et étudie l'ensemble des solutions qui permettraient de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits dans l'intérêt de tous les porteurs.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts tout en veillant à maintenir la résilience de votre patrimoine avec notamment la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable.

La Société de Gestion

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

(2) Dividende au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2024. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2024 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement 12
1.2. Évolution du capital et marché des parts 17
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 19
1.4. Gestion locative et immobilière 25
1.5. Résultats financiers 29
1.6. Expertises et valeur de la société 34
1.7. Fiscalité 36
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 38
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel 40
1.10. Perspectives 40
1.11. Présentation des projets de résolutions extraordinaires 40

02

Démarche ESG 43

03

Rapport financier sur l'exercice 2024 53

3.1. État du patrimoine 54
3.2. Tableau de variation des capitaux propres 55
3.3. Engagements hors bilan 55
3.4. Compte de résultat de l'exercice 56
3.5. Annexe 58
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024 66

04

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale 75

05

Rapport du commissaire aux comptes (exercice clos le 31 décembre 2024) 79

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes 80
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 82

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 85

6.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire 86
6.2. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire 88

07

Rapport périodique SFDR 107

08

Tableau de concordance de la loi Énergie -Climat 117

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-23 du 27 novembre 2020
	Date de création : 1987
Siège Social	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2024	La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (Président)
	Monsieur Olivier BLICQ
	Monsieur David BRICE
	La SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Paul MARTEL
	Monsieur Hubert MARTINIER
	La compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
	La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Nicolas FINKELSTEIN
Société de Gestion	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
	R.C.S. Evry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit - Jean-Baptiste DESCHRYVER - 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

EFIMMO 1 en un coup d'œil

Chiffres clés 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1,8 Mds€
Capitalisation au 31/12/2024

8,63 %
Taux de rendement interne au 31/12/2024 depuis l'origine de la SCPI

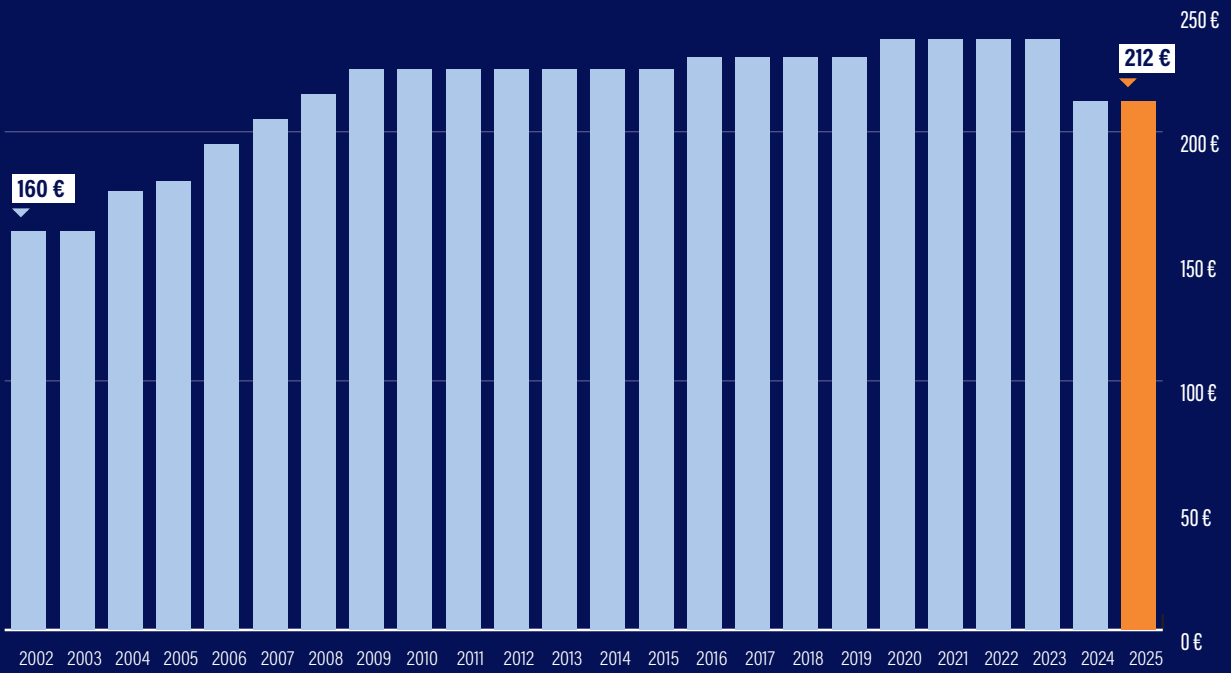
1 251
Unités locatives

88,5 %
Taux d'occupation financier en 2024(1)

5,07 %
Taux de distribution 2024(2)

21 424
Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



(1) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(2) Dividende au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2024. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,8 %.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2024

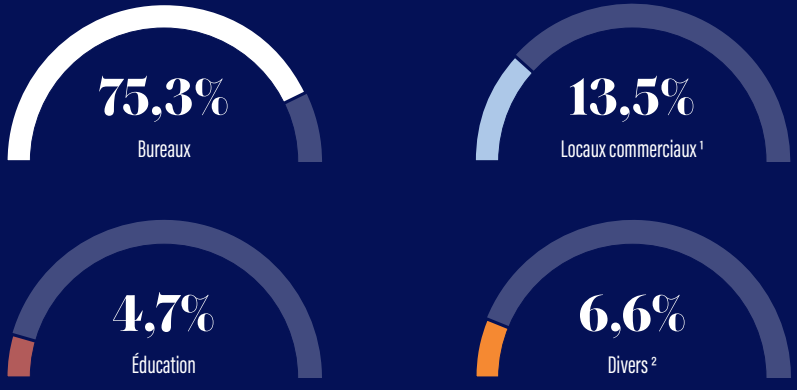
(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : **10,0 %**
- Grand Paris : **36,7 %**
- Métropoles françaises : **28,5 %**
- Étranger : **24,7 %**, dont
  - Allemagne : **10,1 %**
  - Royaume-Uni : **4,5 %**
  - Pays-Bas : **4,0 %**
  - Belgique : **2,3 %**
  - Irlande : **1,3 %**
  - Italie : **1,2 %**
  - Espagne : **0,6 %**
  - Reste de l'Europe(1) : **0,7 %**

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



(1) La catégorie « Locaux commerciaux » correspond aux commerces de centre-ville, aux moyennes surfaces de périphérie, aux galeries de centres commerciaux et commerces de vente aux professionnels.

(2) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activités, aux entrepôts logistiques, aux logements, aux hôtels et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transparisée.

EFIMMO 1 en un coup d'œil

► Photos d'actifs

Centre commercial O'parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

Via Napo Torriani 9 - Milan (Italie)

7 avenue Ingres - Paris (16ème)

Independent House - Dublin (Irlande)

Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.24		31.12.23	
	En euros	Par part [1]	En euros	Par part [1]
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	**138 285 761**		152 708 330	
dont loyers et produits des participations contrôlées	*94 374 232*		*96 277 704*	
Charges	**62 930 462**		74 965 115	
Résultat	**75 355 299**	**9,11**	77 743 215	9,57
Bénéfice distribuable	**85 123 666**		88 698 808	
Dividende	**85 448 379**	**10,33**	86 369 419	10,62
dont dividende ordinaire	*75 355 299*	*9,12*	*78 930 441*	*9,72*
dont prélèvement sur le report à nouveau	*75 841*	*0,01*	*1 187 226*	*0,14*
dont dividende exceptionnel	*10 017 239*	*1,21*	*7 438 978*	*0,9*
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	**1 258 363 920**		1 258 363 920	
Total des capitaux propres	**1 572 002 366**		1 571 431 518	
Dettes bancaires globales [2]	**348 665 991**		323 737 655	
Nombre de parts	**8 278 710**		8 278 710	
Nombre d'associés	**21 424**		21 161	
Capitalisation	**1 755 086 520**		1 755 086 520	
Prix de souscription [3]		**212,00**		212,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		**212,00**		236,91
Valeur de retrait		**190,80**		190,80
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD [4]	**1 681 082 771**		1 722 477 619	
Valeur comptable	**1 572 002 366**	**189,88**	1 571 431 518	189,82
Valeur de réalisation	**1 402 018 330**	**169,35**	1 476 196 015	178,31
Valeur de reconstitution	**1 676 162 399**	**202,47**	1 764 863 312	213,18
Surface du patrimoine (m²) [5]	**636 145 m²**		633 359 m²	
Taux d'occupation financier (%) [6]	**88,5 %**		90,3 %	

(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 total de la dette bancaire, comprenant par transparisation la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour un montant de 148 914 632 € en 2024.
(3) Le prix de souscription par part a été porté à 212 € à compter du 4 décembre 2023.

(4) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 1 275 347 400 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 347 918 058 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 57 817 313 €.
(5) Dont 108 447 m² correspondant à la surface des actifs des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(6) Le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE [7]	Au 31.12.24	Au 31.12.23
TRI sur 10 ans	**3,81 %**	3,90 %
TRI sur 15 ans	**4,58 %**	4,69 %
TRI sur 20 ans	**7,04 %**	7,30 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	**8,63 %**	8,65 %

(7) 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).

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2024	2023
Taux de distribution brut de fiscalité 2024 [8] [11]	5,07 %	4,65 %
Taux de distribution net de fiscalité 2024 [9] [11]	4,87 %	4,48 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [11]	-	-0,04 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-10,55 %
Rendement global immobilier [10] [11]	0,04 %	-5,12 %

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,8 %.

(9) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(10) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(11) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

Rapport d'activité de l'exercice 2024

1

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2024 12
1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et en Italie 15

1.2 Évolution du capital et marché des parts 17

1.2.1 Évolution du capital 17
1.2.2 Marché des parts 18
1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier 18

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 19

1.3.1 Investissements 19
1.3.2 Financements bancaires des investissements 21
1.3.3 Arbitrages 22
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2024 23
1.3.5 Principaux locataires 24

1.4 Gestion locative et immobilière 25

1.4.1 Taux d'occupation financier 25
1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux 26
1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement 27
1.4.4 Litiges 27
1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 28

1.5 Résultats financiers 29

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices 29
1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 30
1.5.3 Résultats financiers transparisés 30
1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part 31
1.5.5 Diverses mentions obligatoires 32
1.5.6 Tableau de flux de trésorerie 33

1.6 Expertises et valeur de la société 34

1.6.1 Valeur du patrimoine 34
1.6.2 Valeur de la société 35

1.7 Fiscalité 36

1.7.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance 36
1.7.2 Régime fiscal 37

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 38

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance 38
1.8.2 Contrôle interne 38
1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts 39

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel 40

1.10 Perspectives 40

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires 40

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024. L'économie européenne commence à ressentir les effets du desserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne, qui a progressivement allégé les taux directeurs pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. La solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure contrastée selon les pays : le Portugal et l'Espagne affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement), grâce à un tourisme robuste. En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure finale (hors stock) ralentit un peu (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %). L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année, cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %) et des services (+2,7 % après +3,0 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages. Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,4 %. Le nombre de chômeurs a fortement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19.

En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et la censure du gouvernement Barnier entrainant des incertitudes budgétaires. L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec une prévision de croissance évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5 % fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.1.3 Le marché immobilier en 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entrainé un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4ème trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2 %. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

Commerces (en France)

En 2024, le marché de l'immobilier du commerce représentant 16 % des volumes investis en immobilier tertiaire en France avec 2,4 milliards d'euros investis, marque un repli de -23 % sur un an. Ce repli s'explique par un faible nombre de transactions de grande taille compte tenu de contraintes de financement pour les acheteurs et d'une réticence des vendeurs à acter des baisses de prix. Toutefois, ce repli reste moins prononcé que celui de 2023 (-49 %), laissant entrevoir une stabilisation progressive du marché français sur cette classe d'actifs.

Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de 200 millions d'euros. À l'inverse, les centres commerciaux ont subi une contraction significative, ne représentant plus que 15 % des investissements (400 millions d'euros), contre 39 % l'année précédente. Ce repli s'explique en partie par la raréfaction des transactions de grande ampleur, habituellement structurantes pour le secteur. Parmi les opérations marquantes, on note l'acquisition d'O'Parinor, un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, par Sofidy (75 %) et Klepierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

Les commerces de centre-ville ont quant à eux concentré près d'un tiers des montants investis (700 millions d'euros). La transaction la plus emblématique de l'année 2024 est celle réalisée par Blackstone avec l'acquisition de deux boutiques de luxe situées rue Saint Honoré, à Paris pour 150 millions d'euros.

En 2024, les taux de rendement des actifs *prime* sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque. En revanche, les actifs commerciaux de périphérie ont enregistré une hausse de +25 points de base, atteignant 6,25 % fin 2024.

Le secteur de l'e-commerce a continué de progresser en 2024 avec 175 milliards d'euros dépensés en ligne en 2024 (+9,6 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+12 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 6 % après deux années de contraction en 2022 et 2023 (source : FEVAD). Bien que le nombre de commandes en ligne ait augmenté, le panier moyen, lui, est en recul pour le reste des produits.

On notera le développement du « *quick* commerce » (livraison en moins d'une heure) pour les produits du quotidien, accélérant la création de hubs du dernier kilomètre en milieu urbain et stimulant les investissements dans les messageries de périphérie afin d'optimiser et automatiser les flux pour répondre aux besoins des enseignes.

Bureaux (en France)

En 2024, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 4,9 milliards d'euros (32 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -27 % par rapport à ceux de l'année précédente, confirmant une prudence des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien qui totalise 3,4 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de -29 % sur un an, avec de fortes disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 79 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,7 milliards d'euros soit +1 % par rapport à 2023). Paris QCA se démarque avec 1,8 milliard d'euros investis (+62 % par rapport à 2023). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entrainé de fortes baisses des investissements sur l'ensemble des autres secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1ère couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2ème couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

Les marchés régionaux affichent également un net ralentissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2024 (-22 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Bordeaux (-78 %), Toulouse (-56 %), Nantes (-30 %), et Aix-Marseille (- 13 %). Lille et Lyon se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+29 % et +3 %).

Dans le contexte de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement des bureaux *prime* ont poursuivi leur décompression sur 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques permettant ainsi de rétablir la prime de risque immobilière (5,50 % pour le Croissant Ouest et 6,50 % à La Défense) à l'exception de Paris QCA qui voit son taux se compresser (4,00 %). En région, les taux de rendement bureaux *prime* ne dépassent pas 6,00 %, à l'exception de Nantes (6,15 %) et Toulouse (6,00 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 10,2 % fin 2024, en hausse par rapport à l'année précédente (8,5 %). La vacance du marché parisien reste limitée à 5,8 %, mais demeure plus élevée à La Défense (15 %) et en Première Couronne (19,8 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui reste stable (33 % de l'offre sur un an). Cependant on constate une diminution des offres mises en chantier, ce qui devrait entrainer des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 47 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* progresser à nouveau en 2024 pour atteindre un nouveau record de 1 200 €/m²/an soit une hausse de +12 % sur un an.

Les évolutions des modes de travail, notamment l'adoption du flex-office et le développement du télétravail, continuent d'influencer la demande. L'intérêt des entreprises se dirige sur les petites et moyennes surfaces de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Cependant, les interrogations croissantes sur l'impact du télétravail sur la productivité et la cohésion des équipes poussent certaines entreprises à repenser leur organisation, stabilisant ainsi la demande pour les bureaux de qualité.

Résidentiel (en France)

En 2024, le marché du résidentiel a poursuivi son ralentissement amorcé en 2023 en raison de la conjonction de coûts de financement encore élevés, d'une inflation qui a continué de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et des difficultés croissantes des promoteurs. Le nombre de transactions de logements anciens en 2024 s'est établi à 778 000, en baisse de -12 % sur un an, et de - 32 % par rapport à 2022 (source Notaires).

Le contexte difficile pour les ventes en l'état futur d'achèvement a impacté sensiblement le résidentiel géré qui enregistre 355 millions d'euros investis en 2024 contre 835 millions un an plus tôt, soit une baisse de -58 % sur un an.

Les prix des logements anciens, que ce soit appartements ou maisons, poursuivent leur repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2024 avec des disparités qui persistent entre l'Ile-de-France (-5,3 %) et la province (-3,4 %). A Paris, les prix de l'immobilier reflètent une légère baisse de -1,4 % contre -7,7 % un an plus tôt, soit un prix moyen de 9 460 € par m² au 4ème trimestre 2024.

Toutefois, la baisse des prix du résidentiel s'atténue après des effets de correction notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit. Ces effets pourraient enclencher une nouvelle dynamique sur le marché résidentiel en 2025. La saison touristique 2024 affiche un léger retrait malgré le dynamisme des campings.

En 2024, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme en France connaît une légère baisse de -1,0 % par rapport à 2023, avec 247,3 millions de nuitées enregistrées sur la saison estivale. Ce repli s'explique notamment par la diminution de la clientèle française (-2,0 %), qui représente pourtant toujours plus des deux tiers des nuitées. À l'inverse, la clientèle étrangère continue de progresser (+1,2 %), portée notamment par les visiteurs non européens comme les Américains (+14,0 % de fréquentation dans les hôtels). La clientèle européenne séjourne en moyenne moins dans les hôtels que l'année dernière, à l'image de la fréquentation des Britanniques qui baisse de -14,3 % après des années de hausse. Par ailleurs, malgré l'afflux de visiteurs durant les Jeux Olympiques, la fréquentation en Île-de-France recule significativement (- 7,8 % de fréquentation pour les hôtels franciliens sur l'année).

Les campings tirent leur épingle du jeu cette saison, affichant une hausse de fréquentation de +0,9 % avec un total de 119,9 millions de nuitées. Cette progression est principalement due à l'augmentation des visiteurs étrangers (+4,6 %), notamment des Néerlandais (+7,0 %), des Allemands (+4,6 %), des Belges (+4,3 %) et des Britanniques (+4,7 %). En revanche, la fréquentation française recule légèrement (-0,7 %). Les zones de montagne ont particulièrement profité de cette saison 2024, enregistrant une hausse de +5,2 % des nuitées en camping, tandis que le littoral voit sa fréquentation stagner malgré une hausse des nuitées non-résidentes (+4,2 %).

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 5,1 milliards d'euros d'investissements en 2024, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis rebondir de +62 % par rapport à 2023, témoignant de l'intérêt des investisseurs, en particulier anglo-saxons, pour cette classe d'actif. Ce segment représente cette année 34 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 21 % l'an dernier. La logistique et les locaux d'activité deviennent la principale classe d'actif immobilier en France en 2024. Ce secteur a été porté par des transactions de grande ampleur, dont deux de plus de 300 millions d'euros, le portefeuille MONTCLAIR de neuf sites sur la dorsale vendue par Blackstone à Ares Management Corporation et un portefeuille de deux sites dans le Vaucluse et en Loire-Atlantique vendu par Altarea à la société belge WDP. La rareté de l'offre neuve et l'ajustement des prix ont favorisé l'attractivité des actifs logistiques bien localisés. Dans un contexte, de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,90 % pour la logistique fin 2024 et 5,35 % pour les locaux d'activité.

Rue Vivienne - Paris (2ème)
Locataire principal : Fremantle & BMG (Groupe Bertelsmann)

1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et en Italie

Le marché immobilier aux Pays-Bas

L'économie néerlandaise a connu une année 2024 en demi-teinte, affichant sur l'ensemble de l'année 2024 une croissance économique de +0,9 % (source DNB), en légère hausse par rapport à 2023, tirée par un regain de la consommation des ménages au second semestre. Le marché du travail est resté robuste, avec un taux de chômage très faible. Par ailleurs, l'inflation a poursuivi son atterrissage, atteignant 3,2 % en fin d'année. Ce niveau, plus élevé que la moyenne européenne, s'explique par des facteurs domestiques tels qu'une forte demande, une croissance soutenue des salaires et une hausse des loyers. En 2025, une amélioration de la croissance est attendue, bien que celle-ci puisse être freinée par le contexte international incertain.

Le marché immobilier néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement atteignant 7 milliards d'euros, soit une hausse marquée de +40 % par rapport à 2023. Cette reprise témoigne d'un regain de confiance des investisseurs, favorisé par des rendements attractifs, un recul relatif de l'inflation et une stabilisation des taux d'intérêt. Cependant, la reprise a été hétérogène selon les typologies d'actifs.

La logistique a représenté 44 % des investissements soit 3,1 milliards d'euros investis, soit un rebond de +59 % par rapport à l'an dernier. Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste soutenue.

Le segment des bureaux, quant à lui, reste sous pression, notamment pour les actifs de grande surface situés en périphérie. En 2024, le volume d'investissement dans ce secteur s'est pour autant établi à 1,8 milliard d'euros, en hausse modérée de 6 % sur un an, représentant seulement 25 % du total des investissements annuels. Malgré un rebond au dernier trimestre, le marché des bureaux continue de faire face à des défis structurels.

Le marché du commerce a enregistré une augmentation de son volume à 1,2 milliard d'euros en 2024, en hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance met en évidence la résilience des commerces de proximité, qui concentrent la majorité des transactions cette année, malgré les mutations du commerce de détail.

Enfin, la classe d'actifs *hospitality*, (hôtel et immobilier de santé), voit son volume d'investissement atteindre 1 milliard d'euros en 2024, en hausse de 28 % en raison de transactions d'envergures et du regain d'appétit de la part des investisseurs pour l'hôtellerie avec la dissipation du risque de crise sanitaire.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables par rapport à l'année précédente. Le taux *prime* des bureaux à Amsterdam s'établit à 5,0 % (+5 points de base en moyenne sur le pays), tandis que les commerces sont restés stables.

Le marché immobilier en Allemagne

En 2024, l'économie allemande a connu une nouvelle année de stagnation avec une croissance économique en contraction de -0,2 % (source Destatis) après -0,3 % en 2023. L'année a été marquée par une production industrielle en recul du fait du coût de l'énergie élevée et par une instabilité politique pénalisant la reprise. Le marché de l'investissement immobilier commercial a enregistré un volume total de 25,9 milliards d'euros, marquant une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente (source BNP Paribas Real Estate). Cette reprise, bien que modeste, reflète un regain d'intérêt des investisseurs, comme en témoigne l'augmentation du nombre de transactions, qui s'élève à 1 100 (+16 %).

Les actifs logistiques ont confirmé leur nouvelle domination du marché, avec un volume d'investissement de 6,9 milliards d'euros, soit 27 % du total. L'intérêt des investisseurs pour les actifs logistiques de grande taille et les portefeuilles a nettement augmenté. Les actifs de commerce se classent en deuxième position avec 6,3 milliards d'euros (25 % du volume total), enregistrant la plus forte croissance relative (+28 %). Les bureaux, bien qu'également sur le podium, peinent à regagner leur attractivité d'antan avec un volume de 5,2 milliards d'euros, représentant seulement 20 % du total. Ce segment souffre toujours des conséquences d'un contexte économique difficile. En effet, en 2024, la demande locative de bureaux dans les sept principales métropoles allemandes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) a connu des évolutions contrastées. Si certaines villes comme Munich et Stuttgart ont enregistré une progression notable, d'autres, notamment Francfort et Düsseldorf, ont subi un ralentissement. Parallèlement, le taux de vacance en bureau a continué d'augmenter, reflétant une offre excédentaire et un marché encore en ajustement. En 2025, la demande devrait progresser légèrement, soutenue par l'intérêt pour les espaces de qualité en centre-ville, tandis que les taux de vacance pourraient continuer à croître en périphérie.

Globalement, les 7 grandes villes allemandes ont connu une nette amélioration de leur attractivité à l'investissement en 2024. Ensemble, elles ont cumulé un volume d'investissement de 12,9 milliards d'euros, soit une hausse de 50 % par rapport à 2023. Berlin conserve sa position de leader avec 3,55 milliards d'euros investis (+41 %), aidée par des transactions emblématiques comme la vente de KaDeWe, le plus prestigieux grand magasin d'Allemagne, pour environ 1 milliard d'euros. Munich affiche la plus forte progression, avec 2,68 milliards d'euros (+101 %). Hambourg, avec 2,28 milliards d'euros (+79 %), suit de près, tandis que Francfort (1,62 milliard d'euros), Cologne (1,17 milliard d'euros), Düsseldorf (1,02 milliard d'euros) et Stuttgart (555 millions d'euros) complètent le classement.

En 2024, les rendements des actifs *prime* ont montré des signes de stabilisation. Les bureaux *prime* dans les grandes villes affichent un rendement moyen de 4,36 %, tandis que les actifs logistiques se situent à 4,25 %. Les commerces situés dans les centres-villes maintiennent un rendement comprimé de 3,76 %, confirmant leur résistance dans un contexte de marché difficile.

Le marché immobilier au Royaume-Uni

En 2024, l'économie britannique a connu une croissance du PIB modérée à +0,9 % après +0,3 % l'année précédente. Dans un contexte marqué par la persistance de l'incertitude économique, la demande locative en bureaux londoniens est malgré tout restée forte. Certains sous-marchés de la capitale britannique enregistrant même de solides performances en termes de locations et de croissance des loyers *prime*.

Dans ce contexte, le marché immobilier enregistre un volume total de transactions en immobilier d'entreprise de 50,3 milliards d'euros, en hausse de +15 % par rapport à 2023 (43,5 milliards d'euros). Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise londonien a continué d'être impacté par le contexte actuel, avec un volume de transactions en baisse de -11,5 % par rapport à 2023 (6,2 milliards d'euros). La taille moyenne des transactions a chuté de 22 % pour atteindre 52 millions d'euros, son plus bas niveau depuis 14 ans. Seul le secteur central de West End & Midtown a tiré son épingle du jeu avec une hausse des volumes transactés de +15 % par rapport à 2023 atteignant 4,1 milliards d'euros. Les taux de rendement *prime* de la capitale restent eux stables à 4,00 %.

Rapport d'activité de l'exercice 2024

Le marché locatif a marqué un repli en 2024. La demande placée a atteint 980 000 mètres carrés, en baisse de -6,2 % par rapport à 2023. Cependant, le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, avec une progression de +22,4 % par rapport aux trois premiers trimestres. Le taux de vacance moyen pour Londres s'établit à 9,7 %, en légère hausse par rapport à 2023. Le West End affiche le taux de vacance le plus bas (7,4 %), tandis que la City atteint 10,3 %, restant cependant en deçà de la moyenne sur cinq ans (11,5 %).

Enfin, les loyers *prime* dans le West End ont progressé de +6,7 % pour atteindre 2 076 €/m² tandis que ceux de la City ont augmenté de +10 % à 1 070€/m².

Le marché immobilier en Irlande

L'économie irlandaise a connu une année de reprise avec une croissance économique de 2,7 % en 2024 après une contraction de -1,5 % en 2023. L'économie du pays qui reste très dépendante à l'investissement des multinationales a connu un rebond de l'activité économique en deuxième partie d'année. Dans ce contexte de reprise progressive en 2024, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont atteint 2,0 milliards d'euros, en hausse de 39 % par rapport à 2023.

Les rendements *prime* ont poursuivi leur décompression entamée en 2022 dans toutes les catégories d'actifs avec une hausse de +25 points de base à 5,25 % pour les bureaux, de +25 points de base à 5,25 % pour la logistique et de +25 points de base à 5,50 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

L'activité de location a été soutenue en 2024 avec une hausse de 58 % des transactions de bureaux par rapport à 2023 même si le taux de vacance continue de progresser pour atteindre 15,5 % à Dublin, en augmentation de 250 points de base sur un an. Avec le ralentissement des livraisons d'offre neuve à venir, le taux de vacance dans Dublin pourrait bien avoir touché son pic en 2024. La rareté des actifs *prime* dans les quartiers les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs locatives. Ainsi, les loyers *prime* de Dublin se maintiennent à 673 €/m², culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que celui de 2012.

Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole a continué de se démarquer en 2024, affichant une croissance soutenue malgré un ralentissement général en Europe. L'Espagne est devenu le principal moteur économique de la zone euro avec une croissance du PIB de +3,2 %.

En 2024, le taux de chômage en Espagne a continué de baisser, atteignant 10,6 % contre 11,8 % fin 2023. De fait, l'emploi a progressé de 2,19 % sur la même période, et a enregistré 424 600 créations notamment dans le secteur des services.

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Espagne s'élève à 8,7 milliards d'euros, soit une progression de +23 % par rapport à l'année précédente. Après une chute marquée de 45 % en 2023, le marché de l'investissement se redresse progressivement, porté par la stabilisation des taux et le regain de confiance de la part des investisseurs selon les typologies.

Les rendements immobiliers sont globalement stables en 2024. Pour le secteur logistique *prime*, les taux de rendement atteignent 4,85 %, en baisse de -40 points de base avec ceux de 2023. Du côté des bureaux *prime*, les rendements se maintiennent à 4,40 % à Madrid et 4,60 % à Barcelone, avec peu de variation par rapport à l'année précédente.

Le marché immobilier en Italie

En 2024, le PIB italien a connu une croissance annuelle en légère progression de +0,5 % portée par l'investissement et la baisse des importations, toutefois en ralentissement par rapport à l'an passé (+0,7 %).

L'Italie connait un taux de chômage de 5,7 %, soit un plus bas depuis vingt ans, et mieux que les 6,3 % de la zone euro. Avec 459 000 chômeurs de moins en un an, le nombre de demandeurs d'emploi est passé sous 1,5 million, contre 3 millions il y a dix ans (13 %).

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Italie s'élève à 9,9 milliards d'euros en 2024, soit un rebond de +56 % par rapport à l'année précédente. Après une chute marquée de 47 % en 2023, le marché de l'investissement italien se redresse grâce à l'immobilier de commerce (2,8 milliards d'euros) et de bureau (2,2 milliards d'euros) qui croissent respectivement de +298 % et +60 %, porté par la stabilisation des taux et le regain de confiance de la part des investisseurs. On retiendra l'acquisition de l'immeuble situé via Monte Napoleone à Milan par le groupe de luxe Kering pour un montant de 1,3 milliard d'euros représentant à lui seul près de 50 % du volume d'investissement en commerce en 2024.

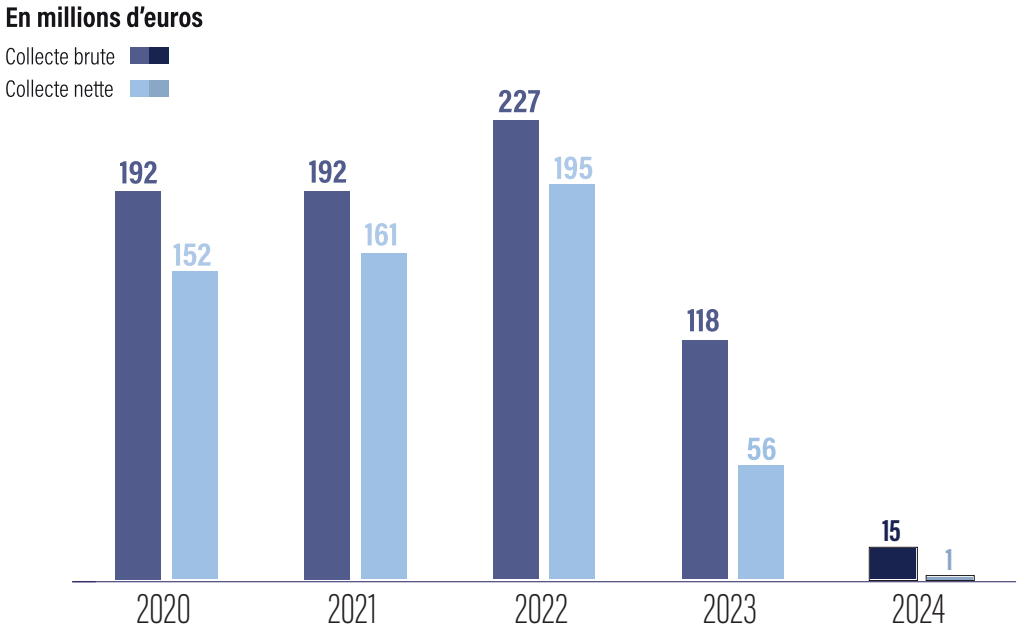
Les rendements immobiliers demeurent globalement stables en 2024. Pour le secteur du bureau *prime*, les taux de rendement se maintiennent à 4,25 % à Milan et 4,50 % à Rome. Du côté des commerces, les rendements des actifs *prime* dans les centres ville de Milan et Rome se compriment légèrement de -10 points de base pour atteindre respectivement 4,00 % et 4,10 %.

Steckelhorn 5-9 - Hambourg (Allemagne)
Locataire principal : TAG Immobilien

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 14,8 M€ (118,5 M€ en 2023 soit en baisse de -87,5 %) et la collecte nette des retraits à 1,5 M€ (56,4 M€ en 2023 soit en baisse de -97,4 %). Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



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
2020	1 003 041 008 €	192 238 284 €	152 205 927 €	6 598 954	16 436	19 223 828 €	237,00 €
2021	1 104 074 952 €	191 520 648 €	160 931 935 €	7 263 651	18 009	19 152 065 €	237,00 €
2022	1 226 637 112 €	227 255 034 €	194 715 692 €	8 069 981	20 355	22 725 503 €	237,00 €
2023	1 258 363 920 €	118 460 980 €	56 367 994 €	8 278 710	21 161	11 846 098 €	212,00 €
2024	**1 258 363 920 €**	**14 791 876 €**	**1 479 188 €**	**8 278 710**	**21 424**	**1 479 188 €**	**212,00 €**

Au cours de l'exercice 2024, le nombre d'associés est passé de 21 161 à 21 424. Parmi eux, dix-huit compagnies d'assurances détiennent 36,45 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2024 (contre 36,81 % au 31 décembre 2023) :

- Oradea (12,09 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- BPCE Vie (4,84 %) ;
- Suravenir (4,31 %) au titre de plusieurs contrats ;
- SwissLife (3,49 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Assurance Epargne Pension (3,26 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (3,05 %) au titre de plusieurs contrats ;
- AVIP (1,78 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,12 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficiente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies CNP Assurances (0,98 %), Skandia (0,54 %), Milleis Vie (0,37 %), Arcalis (0,14 %), HSBC Assurance (0,13 %), La Mondiale (0,12 %), Generali (0,12 %), Prepar Vie (0,07 %), Natixis Life (0,04 %) et Neuflize Vie (0,004 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 69 773 nouvelles parts ont été souscrites et ont permis de compenser les retraits. Ainsi, 69 773 parts ont également été retirées, ne générant aucune création nette de parts en 2024.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois.

Depuis le 1er octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2024, 387 191 parts correspondant à 4,2 % de la capitalisation de la SCPI, étaient en attente de retraits.

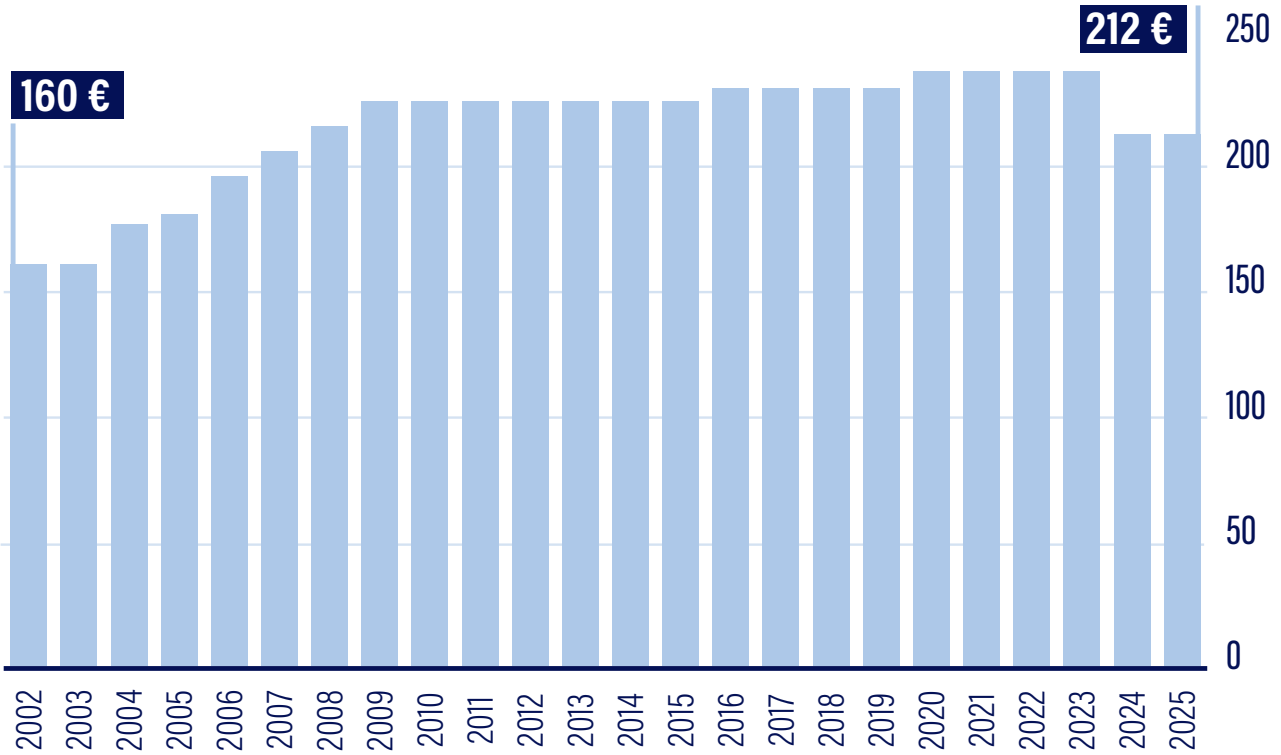
Par ailleurs, 3 981 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 0,9 % du capital au 31 décembre 2024.

Année	Nombre de parts cédées (1)	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 gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2020	4 715	187 681	3,22 %	2,92 %	15 jours	-	4 542 €
2021	7 403	143 407	2,29 %	2,08 %	15 jours	-	11 450 €
2022	5 324	152 552	2,17 %	1,96 %	15 jours	-	5 500 €
2023	4 846	291 286	3,67 %	3,58 %	25 jours	244 693	13 325 €
2024	**3 981**	**69 773**	**0,89%**	**0,89%**	**7,7 MOIS (2)**	**387 191**	**9 300 €**

(1) Hors décès et succession.
(2) Délai moyen estimé.

1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier

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 :



1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

En poursuivant **un programme d'investissement de plus de 50 M€ en 2024 (contre 40 M€ en 2023)**, EFIMMO 1 a maintenu une discipline et une sélectivité dans ses acquisitions.

Cette année, le programme d'investissement s'est concentré sur le commerce avec la participation d'EFIMMO 1 à l'acquisition d'un centre-commercial en région parisienne ainsi que de trois retail parks dominants dans leur secteur en France. Cette approche reflète notre volonté de renforcer la mutualisation du risque grâce à une forte diversification à la fois des typologies d'actifs mais également des géographies. A ce titre, la proportion de bureaux au sein du patrimoine de votre SCPI s'élève à 75 % à fin 2024 (contre 84 % à fin 2023) en ligne avec la stratégie de votre Société de Gestion de réduire son exposition à cette classe d'actif.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements de l'exercice ont porté sur :

- **un portefeuille de trois retail parks d'activités - L'Isle D'Abeau (38), Riom (63) et Cormeilles-en-Parisis (95) - 27,8 M€** : Participation à l'acquisition d'un portefeuille de trois retail parks (à hauteur de 22,26 % pour EFIMMO 1) situés en périphérie de Clermont-Ferrand à Riom (63), en périphérie de Lyon à l'Isle d'Abeau (38) et en région parisienne à Cormeille-en-Parisis (95) développant une surface totale de 65 633 m². La rentabilité nette immédiate moyenne de ces trois investissements s'établit à 8,0 %[1] ;
- **le centre-commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois - 17,9 M€ :** Participation à l'acquisition en pleine propriété du centre commercial O'Parinor (à hauteur de 8,75 % pour EFIMMO 1) en partenariat avec Klépierre, opérateur de centre-commerciaux de premier plan. Situé entre Paris et l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, le centre-commercial de 69 000 m² est composé de 188 boutiques, 14 salles de cinéma et plus de 4 000 places de stationnement. Actuellement fréquenté par près de 11 millions de visiteurs par an, il bénéficiera d'ici 2027 de l'ouverture de la nouvelle station du Grand Paris Express (ligne 16) située à 800m. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 10,8 %[1] ;
- **un plateau de bureaux - 32 cours Pierre Puget à Marseille (13) - 2,9 M€ :** Acquisition d'un plateau de bureaux de 819 m² situé au 1er étage d'un bel immeuble en pierre de taille et de 7 emplacements de stationnement. L'actif idéalement situé au cœur du centre-ville de Marseille, à 100 mètres du Palais de Justice, et à 450 mètres du Vieux-Port est loué à 100 % à un locataire de qualité spécialisé dans le syndic de copropriété. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 7,0 %[1].

Votre SCPI a par ailleurs été appelée à verser les fonds d'une participation dans laquelle un engagement a été pris au cours des exercices précédents à savoir :

- **Niam Nordic Core-Plus - 1,7 M€ :** quatre appels de fonds d'un montant total de 1,7 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiels, logistique, commerces...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir ;

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 68.

Centre commercial O'parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

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

Comme pour les années précédentes, la stratégie d'investissement en 2024 a été guidée par des critères rigoureux d'emplacement et de performance. Cependant, cette année, dans un contexte de visibilité amoindri sur le marché de l'investissement en bureaux, une attention particulière a été portée à la diversification du portefeuille. Ainsi, les investissements réalisés au cours de l'exercice ont porté sur des retail parks et un centre-commercial, localisés en région parisienne et en province à proximité de métropoles régionales attractives. Ces acquisitions ciblent des zones reconnues pour leur dynamisme économique et leur attractivité commerciale, la fluidité de leur marché locatif, leur connectivité aux réseaux de transport et leur potentiel en termes de rendement locatif. Cette orientation reflète notre ambition d'optimiser les performances tout en renforçant la mutualisation du risque de la SCPI.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de locataires de qualité tels que Immobilière Patrimoine et Finances, Zara, Fnac, Primark, Bershka, H&M et Carrefour générant un flux important de visiteurs et renforçant par conséquent l'attractivité des sites.

En ce qui concerne les bureaux, les actifs visés sont des immeubles bien desservis en cœur de métropole, répondant à une forte demande dans des marchés profonds et dynamiques, offrant des surfaces adaptées et modulables aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs, tel que le bureau acquis à Marseille.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion s'attache à acquérir pour le compte d'EFIMMO 1, des actifs certifiés ou labellisés et/ou à réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique et environnementale. Se référer au chapitre 2 « Démarche ESG » pour plus d'informations (cf. page 43).

- **la mutualisation des risques :**

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2024 à poursuivre une politique d'investissement disciplinée, se concentrant sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements volontairement limités de l'exercice ont porté sur 5 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont l'acquisition d'un centre-commercial, de trois retail parks et d'un bureau représentant 267 nouveaux baux (hors parkings).

Avec 252 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de taille mesurée, répartis en France et dans 7 autres pays en Europe, EFIMMO 1 bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'unités locatives et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Principaux locataires » (cf. page 24) illustre la répartition du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 50,4 % des loyers répartis sur 136 unités locatives.

Portefeuille - 3 Retail Parks à Riom (63), Cormeille (95) et Isle d'Abeau (38)

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 12ème résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours mesuré à l'effet de levier du crédit. Votre SCPI a contracté au cours de l'exercice, directement ou indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées, trois nouveaux emprunts long terme pour un montant global de 32,0 M€ en quote-part EFIMMO 1, sur des durées allant de 7 à 15 ans amortissables ou remboursables in fine à des taux fixes compris entre 3,88 % et 4,80 %.

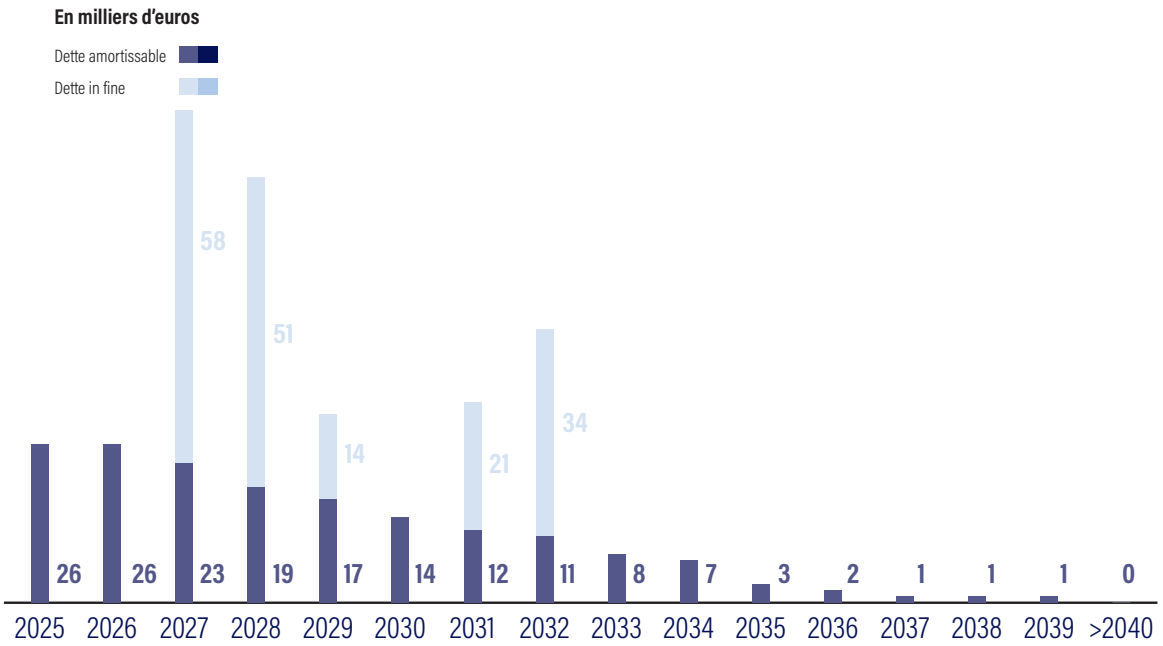
Par ailleurs, votre SCPI a contractualisé, une ligne de financement renouvelable (RCF) de 50 M€ sur 3 ans afin de profiter du momentum de marché favorable aux acquéreurs. Votre SCPI a procédé à la couverture intégrale de cette ligne de financement en contractant un swap faisant ressortir le taux de financement à 3,84 % tout inclus.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 199,7 M€. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations contrôlées, celle-ci s'élève à 348,6 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 20,7 % au 31 décembre 2024 contre 18,8 % au 31 décembre 2023. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à 16,0 % ;
- un coût moyen de la dette de 2,10 % sur l'exercice 2024 (contre 1,95 % en 2023) et un coût instantané de 2,32 % au 31 décembre 2024 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 98,0 %, le solde (2,0 %) représentant la part à taux variable ;
- une duration(1) de 4 ans et 3 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 6 ans et 1 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de seize banques distinctes.

Au 31 décembre 2024, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier(2) au 31 décembre 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,27 et 1,30.

(1) La 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 des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement intègre les disponibilités et ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages

La Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active visant à améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégageant des plus-values importantes. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- un ensemble immobilier de bureaux d'une surface totale de 6 315 m² situé rue de Soupetard à Toulouse, vacant depuis 2021, pour un prix net vendeur de 5 200 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 3 988 K€ ;
- un immeuble de bureaux d'une surface totale de 2 138 m² situé rue Childebert à Lyon pour un prix net vendeur de 9 970 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 940 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 1 136 m² situé rue de Reuilly à Paris 12ème, pour un prix net vendeur de 9 350 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 750 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 1 002 m² situé rue Eugène Varlin à Malakoff, vacant depuis 2023, pour un prix net vendeur de 6 450 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 577 K€ ;
- un plateau de bureaux de 406 m² situé rue Cabanis à Paris 14ème, vacant depuis 2023, pour un prix net vendeur de 2 352 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 015 K€.

En outre, 16 autres cessions d'actifs représentant 6 488 m² dont 1 562 m² vacants sont intervenues au cours de l'exercice pour un montant total de 8 741 K€ dégageant une plus-value de 928 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 12 888 024 € 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 (sur la base de la dernière valeur d'expertise connue)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise
42 063 023 €	12 197 311 €	38 324 000 €	+9,8 %

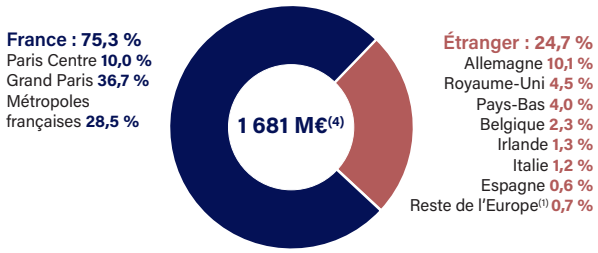
Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 1 051 576 € HT en 2024.

Independent House - Talbot Street - Dublin (Irlande)
Locataires principaux : Mediahuis Ireland & Kanes Supermarket

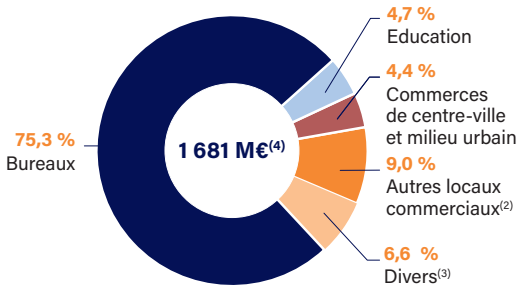
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2024

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2024 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs récemment acquis, le patrimoine total d'EFIMMO 1 se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

(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 entrepôts logistiques, aux logements, aux hôtels et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transparisée.

(4) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 34).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR(1)	CCV(1)	MSP(1)	CVP(1)	GCC(1)	ACT(1)	LOG(1)	HAB(1)	HOT(1)	EDU(1)	TOTAL 2024	TOTAL 2023
Paris	8,9%	0,4%	-	-	0,4%	-	0,0%	0,0%	-	0,3%	**10,0%**	10,5%
Région Parisienne	28,7%	1,3%	0,2%	-	2,2%	1,3%	0,0%	0,0%	1,1%	1,8%	**36,7%**	36,1%
Province	22,2%	1,2%	2,5%	0,4%	1,4%	0,3%	0,2%	0,0%	-	0,3%	**28,5%**	28,4%
Allemagne	8,8%	0,0%	-	-	-	-	0,4%	0,0%	0,9%	-	**10,1%**	11,0%
Belgique	1,7%	0,2%	0,0%	-	0,4%	-	-	-	-	-	**2,3%**	2,2%
Espagne	0,1%	0,0%	-	-	-	-	0,0%	0,0%	-	0,5%	**0,6%**	0,6%
Irlande	1,2%	0,1%	-	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	**1,3%**	1,3%
Italie	0,0%	0,0%	-	-	-	-	0,2%	0,0%	1,0%	-	**1,2%**	1,2%
Pays-Bas	1,2%	1,2%	1,4%	-	-	-	0,2%	0,1%	-	-	**4,0%**	3,8%
Royaume-Uni	2,2%	0,0%	-	-	-	-	0,4%	0,0%	-	1,8%	**4,5%**	4,2%
Reste de l'Europe	0,4%	0,0%	0,1%	-	-	-	0,2%	0,0%	-	-	**0,7%**	0,7%
TOTAL 2024	**75,3%**	**4,4%**	**4,2%**	**0,4%**	**4,4%**	**1,7%**	**1,7%**	**0,2%**	**3,1%**	**4,7%**	**100,0%**	
TOTAL 2023	**83,9%**	**4,3%**	**4%**	**0,4%**	**1,2%**	**1,5%**	**1,7%**	**0,1%**	**2,9%**			**100,0%**

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2024 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR[1]	CCV[1]	MSP[1]	CVP[1]	GCC[1]	ACT[1]	LOG[1]	HAB[1]	HOT[1]	EDU[1]	TOTAL 2024	TOTAL 2023
Paris	18 834	1 089	-	-	1 779	-	-	-	-	846	**22 548**	24 090
Région Parisienne	160 531	11 570	962	-	11 961	20 080	-	-	6 639	5 594	**217 338**	209 659
Province	171 781	13 121	35 800	9 628	12 731	5 800	-	-	-	1 110	**249 971**	253 322
Allemagne	60 795	-	-	-	-	-	-	-	7 369	-	**68 164**	68 164
Belgique	11 369	1 878	798	-	4 629	-	-	-	-	-	**18 674**	18 674
Espagne	700	-	-	-	-	-	-	-	-	2 701	**3 402**	3 402
Irlande	3 605	283	-	-	-	-	-	-	-	-	**3 889**	3 889
Italie	-	-	-	-	-	-	-	-	2 777	-	**2 777**	2 777
Pays-Bas	9 208	10 896	20 181	-	-	-	-	772	-	-	**41 058**	41 058
Royaume-Uni	3 957	-	-	-	-	-	-	-	-	4 368	**8 325**	8 325
TOTAL	**440 781**	**38 838**	**57 741**	**9 628**	**31 099**	**25 880**	**-**	**772**	**16 785**	**14 620**	**636 145**	**633 359**

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

Note : les totaux des catégories indiqués peuvent différer des sommes de chaque composant de ladite catégorie en raison des arrondis.

Autres informations

Au 31 décembre 2024, le patrimoine d'EFIMMO 1 fortement granulaire est constitué de 252 actifs. Les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) représentent 14 % de la valeur totale du portefeuille.

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 652 €/m² au 31 décembre 2024 contre 2 632 €/m² à fin 2023.

1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2024, le patrimoine fortement mutualisé est constitué de 1 251 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,6 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une forte granularité et représentent près de 50,4 % des loyers répartis sur 136 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers [1]
PUBLIC / PARAPUBLIC FRANCE	58	11,5%
BERTELSMANN	3	3,5%
PUBLIC / PARAPUBLIC ALLEMAGNE	5	2,9%
VOLKSWAGEN	2	2,8%
ABN AMRO BANK N.V.	1	1,9%
SODEXO	1	1,8%
DEUTSCHE APOTHEKER	5	1,7%
B&B HOTELS	7	1,6%
BOSE	1	1,5%
THE UNIVERSITY OF LAW LIMITED	1	1,5%
ACERGY FRANCE	1	1,4%
SYMRISE	1	1,4%
ESUP GROUP	1	1,4%
ASSYSTEM	2	1,4%

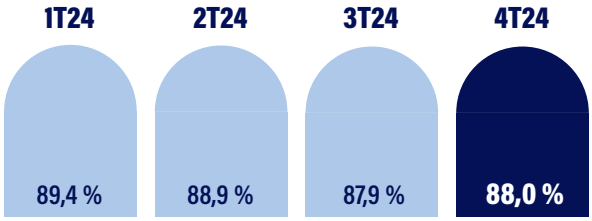
	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers [1]
CARREFOUR	10	1,2%
BPCE	6	1,2%
CARDINAL CAMPUS	1	1,1%
RALLYE	8	1,1%
MACSF ASSURANCES	3	1,0%
LASSERI SCETBON & ASSOCIES	1	0,9%
HÄVG HAUSÄRZTLICHE	1	0,9%
THALES	1	0,8%
TAG IMMOBILIEN	1	0,8%
REGUS	2	0,8%
MULLIER	3	0,7%
BNP PARIBAS	6	0,7%
SUEZ	1	0,7%
XIONG HAI	1	0,7%
ENGIE	1	0,7%
VZN VERSORGUNGSWERK DER	1	0,6%
TOTAL	136	50,4%

(1) Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention d'EFIMMO 1 dans les sociétés contrôlées.

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

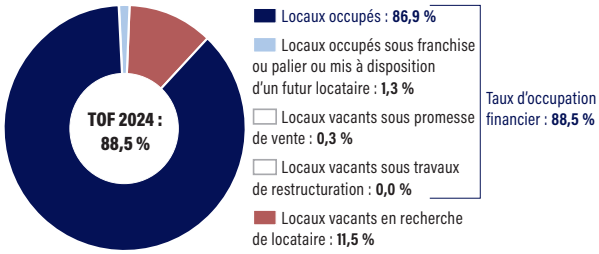
Le taux d'occupation financier[1] moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 88,5 % au titre de l'exercice 2024 contre 90,3 % l'année précédente. Plus précisément, le taux d'occupation financier a légèrement baissé au cours de l'exercice principalement en raison du départ des locataires Deusche Post Immobilien à Bonn (Allemagne) et BNP Paribas Personal Finance à Nantes (44) durant le deuxième trimestre 2024.



Au 31 décembre 2024, dix actifs pèsent 5,7 % des loyers potentiels facturables et parmi les plus significatifs, l'immeuble Le Ravel à Guyancourt (92), Terrasse Bellini à Puteaux/La Défense (92), Patis Tatelin à Rennes (35) et Kupka à Puteaux/La Défense (92) concentrent respectivement 1,2 %, 0,9 %, 0,7 % et 0,5 % des loyers potentiels facturables.

La vacance financière de 11,5 % correspond à un manque à gagner locatif de 14 549 582 € et dont l'essentiel porte sur des actifs qui font l'objet d'actions de relocation, de mesures d'accompagnement ou demeurent vacants en vue d'être cédés en l'état.

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) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92)
Locataires principaux : ESUP & Quest Education

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1er janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface en m²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	11	11 680	1 618 473 €	1 520 034 €
Relocations	51	23 094	4 652 513 €	4 559 414 €
TOTAL	**62**	**34 773**	**6 270 985 €**	**6 079 448 €**
Locations	4	1 911	-	331 763 €

En 2024, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 55 locaux portant sur 25 004 m² (dont 22 236 m² de bureaux) ainsi que 665 emplacements de stationnement et renouvelant 11 baux. À noter que les loyers concernés représentent 6 % des loyers annuels d'EFIMMO 1.

L'ensemble de ces opérations portant majoritairement sur des surfaces de bureaux situées dans des zones présentant une offre disponible en croissance, ou des surfaces mixte et moyennes surfaces commerciales en région pour lesquelles les loyers ont été réalignés aux valeurs locatives de marché, ont conduit à une baisse de -3 % des revenus locatifs par rapport à la situation locative précédente.

Cette baisse est à mettre au regard de l'indexation soutenue des loyers dont à commencer à bénéficier l'essentiel du portefeuille immobilier en 2023 et s'est poursuivi en 2024.

Parmi les 51 relocations réalisées au cours de l'exercice 2024, ci-après les plus significatives :

- boulevard Gautier - Bordeaux (33) : Relocation de 3 358 m² de bureaux à un loyer annuel de 537 K€ HT HC, soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue de Lamartine - Les Pennes Mirabeau (13) : Relocation de 2 176 m² d'une surface mixte activité et bureaux à un loyer de 158 K€ HT HC, soit une baisse de -6 % par rapport au loyer précédent ;
- Terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92) : Relocation de 1 941 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 640 K€ HT HC, soit une baisse de -21 % par rapport au loyer précédent ;
- Terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92) : Relocation de 700 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 225 K€ HT HC, soit une hausse de +25 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation intervient suite à la restructuration complète de la surface et son changement de destination visant à accueillir un établissement d'enseignement supérieur ;
- place Wicklow - Montigny Le Bretonneux (78) : Relocation de 1 535 m² de bureaux à un loyer annuel de 319 K€ HT HC, soit une hausse de +3 % par rapport au loyer précédent ;
- Zac de Fondeyre - Toulouse (31) : Relocation de 1 517 m² d'une surface mixte activité et bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 165 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent ;
- place Wicklow - Montigny le Bretonneux (78) : Relocation de 1 030 m² de bureaux à un loyer de 175 K€ HT HC, soit une baisse de -16 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation constitue la troisième prise à bail par ce locataire sur l'immeuble représentant près de 2 600 m² depuis le début de l'exercice ;
- rue de Dewoitine - Velizy Villacoublay (78) : Relocation de 618 m² de bureaux à un loyer annuel de 113 K€ HT HC, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent ;
- rue de Paris - Boulogne Billancourt (92) : Relocation 598 m² de bureaux à un loyer annuel de 167 K€ HT HC, soit une baisse de -23 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue Hurepoix - Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : Relocation d'une moyenne surface commerciale de périphérie de 405 m² à un loyer annuel de 100 K€ HT HC, soit une baisse de -3 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard Brune - Paris (75) : Relocation d'une surface de bureaux de 369 m² dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans à un loyer annuel de 134 K€ HT HC, soit une baisse de -6 % par rapport au loyer précédent ;
- rue des 4 chapeaux - Lyon (69) : Relocation de 332 m² de bureaux à un loyer annuel de 209 K€ HT HC, soit une hausse de +42 % par rapport au loyer précédent.

Côté location, quatre opérations ont été réalisées au cours de l'exercice sur des surfaces vacantes depuis l'acquisition pour un montant total de loyer de 332 K€ HT HC dont trois concernent la prise à bail de surfaces de bureaux vacantes sur l'immeuble rue Marco Polo à Labège (31) suite à l'achèvement d'une restructuration complète de l'immeuble.

Quant aux renouvellements, ils génèrent une baisse des revenus locatifs de -6 % par rapport aux anciens loyers. Parmi les 11 renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2024, ci-après les principales variations :

- rue Jean Perrin - Luisant (28) : Renouvellement avec une enseigne de bricolage d'un bail de 5 768 m² à un loyer annuel de 508 K€ HT HC, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent ;
- passage Michel Degens - Houdeng Goegnies (Belgique) : Renouvellement avec une enseigne alimentaire de premier plan de 3 105 m² de surface dans une gallerie commerciale à un loyer annuel de 386 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent ;
- rue Henri Barbusse - Clichy (92) : Renouvellement d'un bail de 822 m² de bureaux à un loyer de 219 K€ HT HC, soit une baisse de -17 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue de l'Europe - Schiltigheim (67) : Renouvellement d'un bail de 460 m² de bureaux à un loyer annuel de 115 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent.

Durant l'exercice, six locaux commerciaux ont fait l'objet d'une cession de bail sans changement d'activité des locataires et n'ont, par conséquent, donné lieu à aucune indemnité de déspécialisation au bénéfice d'EFIMMO 1.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés[1] sur l'exercice 2024 s'établissent à 101 119 528 € HT HC contre 111 786 762 € HT HC en 2023.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se traduit en 2024 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 98,5 % à la date de rédaction du présent document[2].

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun contentieux significatif est à signaler.

Le locataire de l'actif de Bourges a assigné EFIMMO 1 en fixation judiciaire de loyer. A l'issue de la procédure, l'expert judiciaire a fixé un loyer de renouvellement à 82 K€ avec pour effet rétroactif au 1er janvier 2019 (contre 125 K€ pour le loyer actuel). Par conséquent, la provision pour risque qui avait été constituée au 31 décembre 2023 pour couvrir ce risque et tenant compte de l'effet rétroactif a été reprise et la charge correspondante a été constatée dans les comptes de l'exercice 2024.

7 avenue Ingres - Paris (16ème)
Locataire principal : Marvell Avocats

(1) Dont loyers encaissés en quote-part de détention par les participations indirectes contrôlées.
(2) Au 01/04/2025.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI 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 ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2024, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2023 (en Euros)	761 787 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2024	-18 122 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-932 536 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2024	+1 146 870 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2024	958 000 €

Les travaux effectués ou engagés en 2024 au titre des gros entretiens se sont élevés à 18 K€.

À noter que la reprise de provision de 933 K€ correspond aux travaux de gros entretiens souvent dans des copropriétés initialement prévus en 2024 reclassés ou annulés au cours de l'exercice ou reportés sur les cinq prochaines années.

Par ailleurs, des travaux visant à renouveler, à améliorer ou à créer de nouvelles installations sur le patrimoine immobilier existant ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant total de 12 933 K€. Une fois ces travaux achevés, ils sont immobilisées, soit en immobilisations de création, soit en immobilisations de remplacement.

En 2024, les principaux travaux réalisés ont porté sur les actifs suivants :

- rue Anatole France - Levallois (92) - 2 308 K€ : Suppression de la tour aéroréfrigérée et raccordement au réseau de froid urbain améliorant sensiblement l'impact environnemental de l'immeuble ;
- Terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92) - 1 018 K€ : Transformation de surfaces de bureaux en « Établissement Recevant du Public » ayant permis de relouer en partie l'actif à un établissement d'enseignement supérieur ;
- place Wicklow - Montigny Le Bretonneux (78) - 784 K€ : Travaux de rénovation de plateaux de bureaux en vue de la commercialisation du plateau qui a été reloué depuis ;
- rue du Président Herriot - Nantes (44) - 690 K€ : Réfection complète de la façade avec isolation par l'extérieur et rénovation du hall et des paliers ;
- Wychenseweg - Nijmegen (Pays-Bas) - 654 K€ : Réfection complète de la toiture ;
- boulevard de l'Oise - Cergy-Pontoise (95) - 646 K€ : Solde des travaux d'aménagement du locataire prévus dans le cadre du renouvellement de son bail accompagné du remplacement de quelques éléments techniques ayant permis d'améliorer le diagnostic de performance énergétique de l'actif à C.

181 place Ernest Granier - Montpellier (34)
Locataires principaux : AMUE & CDC & CIC

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2024 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2024 à 9,11 €, en baisse de -5 % sur un an. Cette baisse s'explique par une baisse des revenus compte tenu de l'effet conjugué du départ de plusieurs locataires sur l'année, de la vente de quelques actifs occupés dont les fonds n'ont pas encore été réinvestis et par des relocations s'accompagnant de mesures d'accompagnement pour les locataires et qui ne produiront leurs effets pleins qu'en 2025. Par ailleurs, on constate également une hausse des charges financières sur 2024 en raison de l'augmentation des dotations pour dépréciation des participations financières non contrôlées.

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 permet d'éviter une double imposition). 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 9,24 € en 2024.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024	
	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	14,25	96,2 %	13,05	93,9 %	12,25	95,0 %	12,14	92,1 %	11,75	90,7%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,57	3,8 %	0,85	6,1 %	0,65	5,0 %	1,05	7,9 %	1,20	9,3%
TOTAL DES REVENUS	**14,81**	**100,0 %**	**13,9**	**100,0 %**	**12,9**	**100,0 %**	**13,19**	**100,0 %**	**12,96**	**100,0%**
CHARGES										
Commission de gestion	1,47	9,9 %	1,37	9,8 %	1,23	9,6 %	1,3	9,9 %	1,27	9,8%
Autres frais de gestion	0,68	4,6 %	0,51	3,7 %	0,42	3,3 %	0,5	3,8 %	0,46	3,5%
Charges locatives non récupérées	0,5	3,4 %	0,99	7,1 %	1,17	9,1 %	1,16	8,8 %	1,21	9,3%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	2,65	17,9 %	2,87	20,7 %	2,83	21,9 %	2,96	22,4 %	2,94	22,7%
Charges financières	0,7	4,8 %	0,6	4,3 %	0,51	4,0 %	0,49	3,7 %	0,76	5,9%
Amortissements nets	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	-0,00	-0,0%
Provisions	0,2	1,3 %	0	0,0 %	0,02	0,2 %	0,17	1,3 %	0,15	1,2%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,9	6,1 %	0,6	4,3 %	0,53	4,1 %	0,66	5,0 %	0,91	7,0%
TOTAL DES CHARGES	3,56	24,0 %	3,48	25,0 %	3,37	26,1 %	3,61	27,4 %	3,85	29,7%
RÉSULTAT COURANT [1]	**11,25**	**76,0 %**	**10,43**	**75,0 %**	**9,53**	**73,9 %**	**9,57**	**72,6 %**	**9,11**	**70,3%**
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)	***11,4***	***77,0 %***	***10,61***	***76,3 %***	***9,63***	***74,6 %***	***9,73***	***73,8 %***	**9,24**	**71,3%**
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire [2] et prélèvements sociaux [3]	10,56	71,3 %	11,28	81,1 %	9,72	75,4 %	9,72	73,7 %	9,12	70,4%
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire [2] et prélèvements sociaux [3]	10,42	70,4 %	11,23	80,8 %	9,67	75,0 %	9,57	72,6 %	9,11	70,3%
VARIATION REPORT À NOUVEAU	**0,69**		**-0,85**		**-0,19**		**-0,15**		**-0,01**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION [4][6]	**1,48**		**2,28**		**1,49**		**1,32**		**1,18**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION [5][6]	**2,13**		**1,49**		**1,32**		**1,18**		**1,17**	

(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) Avant affectation du résultat de l'exercice.
(5) Après affectation du résultat de l'exercice.
(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.5.2 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 crédit [2]
2020	87 355 257 €	21 701 892 €	[9 046 435 €]	24,84 %	20,95 %
2021	88 047 455 €	23 359 491 €	[9 239 687 €]	26,53 %	19,85 %
2022	91 724 444 €	25 189 183 €	[9 241 674 €]	27,46 %	23,01 %
2023	98 197 718 €	29 112 921 €	[10 580 269 €]	29,65 %	25,39 %
2024	**97 224 737 €**	**28 023 018 €**	**[10 531 072 €]**	**28,82 %**	**27,44 %**

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières (des participations cédées au cours de l'exercice).

(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.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	82 404 476	21 109 288	103 513 764
Charges non récupérables	-10 106 039	-720 649	-10 826 688
Travaux non récupérables et gros entretien	-81 834	0	-81 834
Impact des douteux	-776 619	-520 715	-1 297 334
RÉSULTAT IMMOBILIER	**71 439 984**	**19 867 924**	**91 307 909**
			0
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**0**
Commission de gestion de la SGP	-10 531 072	-145 033	-10 676 105
Autres charges d'exploitation	-4 197 817	-2 626 594	-6 824 411
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-14 728 889**	**-2 771 628**	**-17 500 516**
			0
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			**0**
Intérêts des emprunts	-3 548 827	-2 875 635	-6 424 462
Autres charges financières	-45 138	-450 763	-495 901
Produits financiers	8 057 868	476 072	8 533 940
RÉSULTAT FINANCIER	**4 463 903**	**-2 850 325**	**1 613 578**
			0
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			**0**
Résultat exceptionnel	597	-22 193	-21 596
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**597**	**-22 193**	**-21 596**
			0
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	**61 175 596**	**14 223 779**	**75 399 374**
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			**-44 076**
RÉSULTAT DE LA SCPI	**75 355 299**		**75 355 299**
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024			9,11

1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

ANNÉE [1]	Prix d'entrée	Dividende versé au titre de l'année	Taux de distribution brut [2]	Taux de distribution net [3]	Report à nouveau cumulé par part
2020	237,00 €	11,38 €	4,86 %	4,80 %	2,13 €
2021	237,00 €	11,38 €	4,91 %	4,80 %	1,49 €
2022	237,00 €	11,36 €	4,98 %	4,79 %	1,32 €
2023	237,00 €	10,62 €	4,65 %	4,48 %	1,18 €
2024	**212,00 €**	**10,33 €**	**5,07 %**	**4,87 %**	**1,17 €**

(1) Au 1er janvier N.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 10,33 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 5,07 % brut de fiscalité [2] et 4,87 % net de fiscalité [3]. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'acompte exceptionnel détaillés ci-contre :

	2023	2024	Date paiement
Acompte 1er trimestre	2,40 €	**2,25 €**	*Fin avril N*
Acompte 2e trimestre	2,40 €	**2,25 €**	*Fin juillet N*
Acompte 3e trimestre	2,40 €	**2,25 €**	*Fin octobre N*
Acompte 4e trimestre	2,52 €	**2,37 €**	*Fin janvier N+1*
Acompte exceptionnel [1]	0,90 €	**1,21 €**	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	**10,62 €**	**10,33 €**	
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ [2]	**4,65 %**	**5,07 %**	
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE [3]	**4,48 %**	**4,87 %**	

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

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N.

Eurozone Logistics Fund - Eindhoven (Pays-Bas)

GreenOak - Septime (Italie)

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2024 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.441-6, 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						352
Montant total des factures concernées (TTC)		35 747	55 666	73 396	1 508 139	1 672 947
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,05%	0,08%	0,10%	2,10%	2,33%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(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.441-6, 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						1118
Montant total des factures concernées (TTC)		568 040	201 775	56 802	7 218 441	8 045 059
% du CA de l'exercice (TTC)		0,45%	0,16%	0,05%	5,77%	6,43%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(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						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 27).

Calle de Albarracin 34 - Madrid (Espagne)
Locataires principaux : CTO Medicina & Linkia Talentia

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2023 (1)	Durant l'année N	Total au 31/12/2024 (1)
Fonds collectés (2)	1 984 401 927	4 186 380	**1 988 588 307**
Cessions d'immeubles (3)	189 991 914	29 045 999	**219 037 912**
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	60 128 646	12 888 024	**73 016 670**
Emprunts	193 187 863	7 071 773	**200 259 635**
Prélèvements sur primes d'émission (4)	-422 793 433	-4 526 914	**-427 320 347**
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 590 641 433	-16 698 641	**-1 607 340 074**
Investissements immobiliers indirects	-322 165 372	-38 697 471	**-360 862 843**
Dépôts et cautionnements	297 536	83 827	**381 363**
Divers (5)	-53 669 004	-11 759 528	**-65 428 531**
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**38 738 644**	**-18 406 551**	**20 332 093**

(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'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. 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.

1.5.6 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	2023	2024
Résultat de l'exercice	77 743 215	75 355 299
Dotations nettes aux provisions	2 808 618	3 035 554
Capacité d'autofinancement	80 551 833	78 390 853
Variation du besoin en fond de roulement	2 187 869	-8 654 753
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**82 739 701**	**69 736 100**
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-49 404 678	-18 419 810
Acquisitions indirectes (1)	-1 433 932	-38 697 471
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	28 489 970	41 655 455
Autres variations d'immobilisations	-3 460 227	91 757
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	**-25 808 867**	**-15 370 069**
Collecte nette	56 367 994	1 202 967
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-12 247 908	-1 523 131
Dividendes versés au cours de l'exercice	-83 292 814	-87 381 903
Nouveaux emprunts contractés (2)	0	30 000 000
Remboursements d'emprunts	-27 640 301	-23 099 330
Variations des dépôts de garantie	478 711	337 520
Autres variations financières	-24 292	171 103
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	**-66 358 611**	**-80 292 773**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-9 427 776**	**-25 926 742**
Trésorerie d'ouverture	98 606 676	89 178 900
Trésorerie disponible en fin de période	89 178 900	63 252 158
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-9 427 776**	**-25 926 742**

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.
(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 1 681,1 M€ au 31 décembre 2024 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 275,3 M€, soit 75,9 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus (parfois conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY) via des participations dans des sociétés civiles contrôlées[1] pour un montant de 347,9 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 20,7 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées[1] pour un montant de 57,8 M€, soit 3,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société[2] fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Un décret devant être publié au cours de l'année 2025 devrait préciser les conditions de l'évaluation semestrielle (notamment le rythme des expertises complètes) qui s'appliquera à l'avenir. Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

Au 31 décembre 2024 la valorisation du patrimoine ressort d'une baisse de -2,7 % à périmètre constante. Dans un contexte où le secteur des bureaux continue de subir des corrections de valeurs, la baisse observée reflète la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI reposant sur ses fondamentaux solides, sa politique d'investissement disciplinée et opportuniste ainsi que sa forte granularité et sa poche de 24,7 % de diversification dédiée aux commerces, à l'hôtellerie, à la logistique et à l'éducation.

Les actifs immobiliers acquis récemment et ayant fait l'objet d'une première expertise en 2024 affichent quant à eux une revalorisation de +23,9 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées[1] sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de -10,5 % en moyenne sur un an.

Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)
Locataires principaux : Alten Belgium & Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.
(2) Y compris actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **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, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2024	Valeur de réalisation [1] au 31/12/2024	Valeur de reconstitution [1] au 31/12/2024
Valeur des immeubles détenus en direct	1 308 906 019	1 275 347 400	1 275 347 400
Montant des droits	104 713 311		95 186 488 [2]
Amortissements	-104 713 311		
Provision pour grosses réparations	-958 000		
SOUS TOTAL	**1 307 948 019**	**1 275 347 400**	**1 370 533 888**
Agencements	48 071 710		
Amortissements			
SOUS TOTAL	**48 071 710**	**0**	**0**
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	24 846 001		
Immobilisations financières dont participations contrôlées	356 468 993	292 003 287 [2]	298 365 085 [2] [3]
Liquidités nettes à investir	-165 332 357	-165 332 357	-165 332 357 [2]
SOUS TOTAL	**215 982 637**	**126 670 930**	**133 032 728**
Commission de souscription	226 502 620		172 595 783
Amortissements	-226 502 620		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**172 595 783**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**1 572 002 366**	**1 402 018 330**	**1 676 162 399**
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	8 278 710	8 278 710	8 278 710
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2025 du solde du dividende 2024	**189,88**	**169,35**	**202,47**

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.
(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.
(3) Y compris valorisation de l'économie de droits le cas échéant.

En Euros	31/12/2023	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	83,64%	83,64%
Frais d'acquisition [1] en € par part	12,80 €	12,25 €
Frais d'acquisition [1] en % de la valeur de reconstitution	6,00%	6,05%
Frais d'acquisition [1] en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,33%	7,30%
Frais de souscription en € par part	22,04 €	20,85 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	10,34%	10,30%

(1) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

En Euros	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2023 / 2024
Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024			
Valeur comptable / part	189,82	189,88	0,03%
Valeur de réalisation / part	178,31	169,35	-5,02%
Valeur de reconstitution / part	213,18	202,47	-5,03%

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2024
Revenus fonciers bruts	14,50 €
Frais et charges déductibles	-5,83 €
Intérêts d'emprunts	-0,43 €
REVENUS FONCIERS NETS	**8,24 €**
dont revenus fonciers de source française	5,90 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	2,34 €
PRODUIT FINANCIERS	**0,98 €**
Rappel dividende ordinaire versé	9,12 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) (1)	1,21 €

(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 : 8,96 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative (2)
Pour les résidents fiscaux français	176,20
Pour les non-résidents fiscaux	136,96

(2) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

20 Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : Penguin Random House (Groupe Bertelsmann)

1.7.2 Régime fiscal

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, les revenus générés par les immeubles situés à l'étranger sont imposés localement selon les règles fiscales propres à chaque pays, l'impôt étant acquitté par la SCPI.

Les conventions fiscales entre la France et chacun des pays dans lesquels la SCPI investit prévoient des mécanismes permettant d'éviter une nouvelle imposition au niveau des associés imposés en France selon la méthode dite du « taux effectif » ou selon la méthode dite des « faux crédits » selon les pays. Ce mécanisme conduit généralement 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 en France 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 d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'état de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'état de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif selon les pays.

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.

1.8 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.

1.8.1 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 résolutions ; 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.

1.8.2 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

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) 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 développé par la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs 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 du 8 juin 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de Société Générale 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

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des règlementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels ;
- une cartographie des risques financiers ;
- une cartographie des risques de durabilité ;
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
  - les risques de conflits d'intérêts ;
  - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
  - les risques de corruption ;
  - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.) ;
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
  - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
  - revue de situations de conflits d'intérêts ;
  - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
  - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
  - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 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 les participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

Honoraires de relocation

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO 1 peut être amenée à signer avec une société liée (Espace Immobilier Lyonnais) filiale de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Cependant, au titre de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été facturé par EIL.

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 une société liée (Espace Immobilier Lyonnais) filiale de SOFIDY, aux conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2024.

1.9 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. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. 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). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques…), soit 26,5 équivalents temps plein en 2024.

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 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Il ressort en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manœuvrant tel qu' EFIMMO 1.

C'est dans cet environnement, que votre Société de Gestion poursuivra une politique d'investissement et de gestion offensive. Les acquisitions à fort rendement de 2025, le travail continu sur le taux d'occupation et la poursuite d'un programme d'arbitrage ciblé, devraient consolider les performances d'EFIMMO 1, permettre de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits et de restaurer sa liquidité à laquelle la Société de Gestion reste très vigilante.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser, à adapter voire à transformer une partie du patrimoine existant afin de mieux répondre à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Seizième résolution – Ajustement de la politique d'investissement de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 élargie la liste des actifs éligibles au patrimoine des SCPI notamment pour s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique.

Il proposé à l'Assemblée Générale de prendre en compte ces nouveaux actifs éligibles dans la politique d'investissement de la Société.

Dix-septième résolution – Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

La décimalisation des parts sociales de la SCPI consiste à fractionner les parts afin de permettre la souscription d'un nombre de parts qui ne serait pas un nombre entier (par exemple la moitié d'une part ou le tiers d'une part). Ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre cette décimalisation lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies.

Dix-huitième résolution – Modification du mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Général de modifier le mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société afin :

- d'éviter l'annulation des demandes de retraits enregistrées dans le registre des retraits de parts en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital afin de permettre aux associés ayant demandé un retrait de parts et n'ayant pas pu céder leur part sur le marché secondaire de conserver leur rang dans le registre des retraits au moment du rétablissement de la variabilité du capital ;
- d'assouplir les conditions de retour à la variabilité du capital.

Dix-neuvième résolution – Modification de l'article « Pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprime toute possibilité de conférer des pouvoirs de gestion aux conseils de surveillance des SCPI afin d'assurer la conformité de leur fonctionnement avec le droit européen.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de permettre à la Société de Gestion de fixer le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI après avoir informé le conseil de surveillance mais sans nécessité d'une consultation formelle.

Vingtième résolution – Suppression de l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs de part de la Société

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 simplifie le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'approbation par l'assemblée générale des valeurs de part de la Société.

Vingt-et-unième résolution – Ajustement de l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster l'article « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la Société afin notamment :

- en cas d'investissement indirect d'appliquer une commission déduction faite d'éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire. Cette disposition permet notamment à la Société de Gestion de facturer une partie de sa commission sur le véhicule détenant l'actif immobilier et d'améliorer ainsi le cas échéant le traitement relatif à la TVA ;
- de préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés aux dispositifs de facturation électronique dont l'obligation de mise en œuvre entre en application au 1er septembre 2026 ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- de préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit.

Vingt-deuxième résolution – Modification de l'article « Information des Associés » des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prévoir dans les statuts de la Société un envoi par défaut des dossiers de convocation aux assemblées générales par voie électronique avec la possibilité pour les associés qui le souhaitent d'opter pour un envoi postal (au lieu d'un envoi postal par défaut et d'une possibilité d'option pour l'envoi électronique dans les statuts actuels).

Vingt-troisième résolution – Modification visant à simplifier les modalités de participation aux Assemblées Générales par voie dématérialisée

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif simplifie les modalités de participation aux décisions collectives en autorisant la participation des Associés aux Assemblées Générales par voie dématérialisée et la tenue d'Assemblées Générales par voie exclusivement dématérialisée.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale d'ajouter ces possibilités dans les statuts de la Société.

Vingt-quatrième résolution – Diverses modifications visant à améliorer la rédaction des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de refondre les statuts de la Société afin d'améliorer leur rédaction.

Fleming Court - Fleming's place - Dublin (Irlande)
Locataires principaux : Kennelly Tax Advisers & CSC Capital Markets

Démarche ESG

2

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 44

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 44
2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY 45
2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 47
2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 49
2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 49
2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 51

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, EFIMMO 1 a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

EFIMMO 1 poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement ;

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation *SFDR*, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe *SFDR* page 107.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.

des actifs :
- **Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)**
- **Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle**
- **Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement**

des collaborateurs :
- **Formés en continu aux sujets ESG**
- **Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG**

2-14 Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : The University of Law Limited

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : https://www.crrem.eu/

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :

25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)
Locataire principal : Glandore

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)

2023 2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING

1er bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation

Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST et SOFIMMO

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire

2020

Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact

2019 2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017 2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

2015 2014

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Standards Nationaux et Internationaux	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	TCFD
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier. Sofidy contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	OID Penser l'immobilier responsable
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	FINANCE FOR TOMORROW by Paris Europlace
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	FEI

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. EFIMMO 1 a développé une démarche « *Best-in-progress* », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitore les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs d'EFIMMO 1 sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030. Les actifs tertiaires de plus de 1000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2024, EFIMMO 1 a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...) ;
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires décarbonisation des actifs. Ce tableau de bord sera développé courant 2025 et permettra aux équipes de gestion de suivre la trajectoire de leurs actifs en fonction des décisions prises sur les plans de travaux et leur phasage dans le temps.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2024, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE[1]. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition[2] des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité[3] des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier d'EFIMMO 1. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

EFIMMO 1 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, EFIMMO 1 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de EFIMMO 1 pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés :

- *Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts* ;
- *Check-list à l'investissement* ;
- *Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts* et *Charte chantier biodiversité*.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide[4] distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de :

- Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ;
- Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ;
- Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.
(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.
(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.
(4) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

EFIMMO 1 incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, EFIMMO 1 finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, EFIMMO 1 contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des bureaux et commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

EFIMMO 1 contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

EFIMMO 1 s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant le fonds.

De plus, EFIMMO 1 est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs d'EFIMMO 1.

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement EFIMMO 1, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes[1] dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental d'EFIMMO 1.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est par exemple aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en forêt de Luthenay en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

EFIMMO 1 a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, EFIMMO 1 intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs ...

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte distributeur responsable[1].

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...), avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, EFIMMO 1 impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG. SOFIDY a intégré ces clauses dans l'ensemble de ses mandats de property management.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « *Best in progress* ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible sous :

https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf

1 place Verrazzano - Lyon (69)
Locataires principaux : SQLI & Exakis Nelite & Stormshield

(1) Résultat au 31/12/2024

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité.

LA FRESQUE DU CLIMAT

100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs d'EFIMMO 1 font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la Société de Gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche *SFDR* ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation *SFDR* (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

EFIMMO 1 utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation *SFDR*, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie qu'EFIMMO 1 s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité[1], et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par EFIMMO 1 travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088

Rapport financier sur l'exercice 2024

3

3.1 État du patrimoine 54

3.2 Tableau de variation des capitaux propres 55

3.3 Engagements hors bilan 55

3.4 Compte de résultat de l'exercice 56

3.5 Annexe 58

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 58

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 58

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat 63

3.5.4 Autres informations 64

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024 66

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs 66

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés 66

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés 67

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers direct 68

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés 73

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2024		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	19 281		19 281	
Amortissements concessions	-10 633		-10 335	
Terrains et constructions locatives	1 356 969 080	1 275 347 400	1 373 658 090	1 350 919 100
Immobilisations en cours	0	0	130 900	130 900
Immobilisations travaux en cours	24 846 001		20 645 622	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-958 000		-761 787	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	176 905 659	113 886 304	149 047 863	94 333 551
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 557 771 389	1 389 233 704	1 542 729 634	1 445 383 551
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	63 967 406	57 547 873	63 047 684	62 927 361
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-4 973 182		-2 230 904	
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. ctrl.	119 920 403	119 920 403	110 069 825	110 069 825
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non ctrl.	69375	69375		
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	178 984 002	177 537 651	170 886 605	172 997 186
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	579 332	579 332	457 153	457 153
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	5 843 445	5 843 445	4 955 684	4 955 684
Autres créances	46 712 678	46 712 678	40 716 512	40 716 512
Provisions pour dépréciation des créances	-2 295 417	-2 295 417	-1 978 652	-1 978 652
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	15 024 000	15 024 000	40 116 000	40 116 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	48 228 158	48 228 158	49 062 900	49 062 900
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	114 092 196	114 092 196	133 329 597	133 329 597
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	-220 000	-220 000
DETTES				
Dettes financières	-213 440 694	-213 440 694	-205 909 222	-205 909 222
Dettes d'exploitation	-65 773 034	-65 773 034	-69 095 175	-69 095 175
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-279 213 728	-279 213 728	-275 224 397	-275 224 397
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	326 020	326 020	15 103	15 103
Charges à répartir sur plusieurs exercices	144 125	144 125		
Produits constatés d'avance	-101 638	-101 638	-305 024	-305 024
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	368 506	368 506	-289 922	-289 922
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 572 002 366		1 571 431 518	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 402 018 330		1 476 196 015

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation 31/12/23	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/24
CAPITAL				
Capital souscrit	1 258 363 920		0	**1 258 363 920**
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	726 038 007		4 186 380	**730 224 387**
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-422 793 433		-4 526 914	**-427 320 347**
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	**17 684**		**987 224**	**1 004 908**
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	*6 494 391*		*1 128 497*	***7 622 888***
Immobilisations mises au rebut	*-6 476 708*		*-141 273*	***-6 617 981***
RÉSERVES	**36 973**		**0**	**36 973**
REPORT À NOUVEAU	**10 955 593**	**-1 187 226**		**9 768 367**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**77 743 215**		**75 355 299**	**75 355 299**
Résultat de l'exercice N-1		-77 743 215		
Acomptes sur distribution	-78 930 441	78 930 441	-75 431 140	**-75 431 140**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 571 431 518**	**0**	**570 848**	**1 572 002 366**

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	2024 [1]	2023
Dettes garanties [2]	348 575 486	323 737 655
Dettes non garanties [3]	20 000 000	0
Engagements reçus sur les placements immobiliers [4]	5 060 000	42 586 000
Engagements donnés sur les placements immobiliers [5]	1 522 636	22 238 818
Engagements donnés sur les instruments financiers [6]	4 593 078	6 374 659

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.
(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des suretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.
(3) Captal restant dû des emprunts non garantis.
(4) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).
(5) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).
(6) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/24	Exercice N, clos le 31/12/23
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	81 526 898	83 070 049
Charges facturées	25 365 259	25 817 184
Produits des participations contrôlées	13 862 335	13 207 655
Produits annexes	2 850 505	1 920 014
Reprises de provisions pour créances douteuses	976 731	853 494
Reprises de provisions pour gros entretiens	950 657	795 780
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	1 348 167	2 932 705
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	126 880 551	128 596 881
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 365 259	25 817 184
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	6 018 775	5 957 423
Travaux de gros entretiens	81 834	10 707
Frais d'acquisitions	296 591	2 932 705
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 146 870	896 972
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	53	
Dépréciation pour créances douteuses	1 293 496	1 109 719
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 548 827	3 732 715
Autres charges immobilières	5 869 292	4 229 056
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	43 620 996	44 686 479
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	83 259 554	83 910 401
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	302 458	
Transfert de charges d'exploitation	1 667 309	12 969 335
Autres produits	6	286
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 969 772	12 969 621
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	10 531 072	10 580 269
Diverses charges d'exploitation	3 927 219	4 746 466
Commission de souscription	1 523 131	12 247 908
Dotation aux provisions d'exploitation	298	298
Dotation aux provisions pour risques et charges	82 458	220 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-16 064 177	27 794 940
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-14 094 405	-14 825 319

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/24	Exercice N, clos le 31/12/23
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	2 504 633	5 741 119
Produits d'intérêts des comptes courants	1 934 100	1 575 840
Autres produits financiers	4 538 235	3 179 934
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées	457 873	252 791
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	9 434 841	10 749 685
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	45 138	
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	3 200 151	2 483 695
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	3 245 289	2 483 695
RÉSULTAT FINANCIER	6 189 552	8 265 990
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	597	392 143
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	597	392 143
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	597	392 143
RÉSULTAT NET	75 355 299	77 743 215

3.5 Annexe

3.5.1 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 1er 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.

L'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 (évaluation sur pièces). 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 2024, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passif détenus.

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.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 329 671 673	7 808 725	28 563 747	**1 308 916 652**
Agencements (des terrains et constructions locatives)	44 005 698	6 153 257	2 087 246	**48 071 710**
Immobilisations en cours	130 900	27 542 736	27 673 636	**0**
Immobilisations travaux en cours	20 645 622	11 304 225	7 103 846	**24 846 001**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	63 047 684	81 998 069	44 220 321	**100 825 433**
Immobilisations financières non contrôlées	259 117 688	1 667 842	748 120	**260 037 410**
Fonds de roulement	457 153	160 202	38 023	**579 332**
TOTAL	**1 717 076 418**	**136 635 057**	**110 434 937**	**1 743 276 537**

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 308 916 652 €) ;
- le coût des agencements non amortis (48 071 710 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (24 846 002 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros	Au 31 décembre 2024						
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latentes	Créances sur participation	Résultat (1)	Capitaux propres (1)	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	22 870 420	21 683 780	-1 186 640	6 367 200	1 717 447	48 174 308	40,00%
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	12 331 850	-5 911 876	-18 243 726	11 062 128	-28 951 575	-17 570 639	27,69%
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	1 056 948	-10 195 021	7 798 564	-1 278 936	5 974 075	47,50%
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	9 729 243	-11 078 487	21 378 000	3 159 106	19 736 240	50,00%
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	4 680 426	-8 869 374	18 790 028	1 631 196	18 796 372	27,50%
SCI SYREF 12 - Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne)	24 855 644	8 126 153	-16 729 491	12 353 110	-6 367 006	12 605 411	70,99%
SCI SYREF 15 - Calle de Albarracin 34 à Madrid (Espagne)	4 092 067	2 734 007	-1 358 060	7 818 055	823 426	5 471 888	33,00%
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	5 799 428	-1 088 572	10 616 660	1 773 799	27 834 273	20,00%
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	15 149 833	15 296 485	146 652	0	2 560 624	46 280 146	16,36%
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	17 250 000	13 989 089	-3 260 911	21 376 588	n.d	n.d	75,00%
SCI SYREF 4	500	-16 501	-17 001	16 000	-9 154	-33 002	50,00%
SC SOREF 3 - Isle d'Abeau, Riom, Cormeilles	16 246 061	18 651 650	2 405 589	0	249 296	73 243 853	22,26%
SC RC Aulnay 1 - Centre Commercial O'Parinor	7 066 342	12 557 922	5 491 580	0	-9 829 221	50 545 661	8,75%
SC RC Aulnay 2 - Centre Commercial O'Parinor	4 112 825	4 939 536	826 711	0	15 709 951	54 595 117	8,75%
SC RC Aulnay 3 - Centre Commercial O'Parinor	432 617	570 015	137 398	0	-171 378	3 374 381	8,75%
TOTAL	**176 905 659**	**113 886 304**	**-63 019 355**	**117 576 333**	**-18 982 425**	**349 028 083**	

(1) Pour 100 % des actifs.

- des titres de participations non contrôlées comme suit au 31 décembre 2024 :

En Euros	Au 31 décembre 2024					
	Valeur comptable	Valeur estimée(1)	Plus ou moins values latentes	Résultat (2)	Capitaux propres (2)	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	9 251 880	6 885 791	-2 366 089	21 262 872	131 734 862	5,54%
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	8 773 565	-1 226 435	61 167 009	209 195 883	4,21%
SCI New Time	5 572 910	3 152 844	-2 420 066	6 180 005	147 242 127	5,44%
European Logistics Fund	11 186 050	11 766 000	579 950	n.d	n.d	3,70%
Blackstone Property Partners Europe	9 878 692	11 499 408	1 620 716	19 064 000	1 823 813 000	0,14%
GreenOak Europe Core Plus Logistics	8 855 919	8 306 925	-548 994	9 811 608	553 088 034	1,55%
Niam Nordic Core-Plus III	9 221 955	7 163 340	-2 058 615	1 083 000	187 383 000	3,80%
TOTAL	**63 967 406**	**57 547 873**	**-6 419 533**			

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.
(2) Pour 100 % des actifs.

- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 2 344 069 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 579 332 €.

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	10 335	298		**10 633**
Immobilisations financières	2 230 904	3 200 151	457 873	**4 973 182**
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	1 978 652	1 293 496	976 731	**2 295 417**
PROVISIONS				**0**
Pour risques et charges	220 000	82 458	302 458	**0**
Pour gros entretiens (1)	761 787	1 146 870	950 657	**958 000**
TOTAL	**5 201 677**	**5 723 273**	**2 687 719**	**8 237 231**

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

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse est à signaler.

Concernant la procédure de contestation du loyer de renouvellement de 125 K€ prévu dans le congé avec offre de renouvellement d'un locataire, l'expert judiciaire fixe un loyer de renouvellement à 82 K€ avec pour effet rétroactif au 1er janvier 2019. Par conséquent, la provision pour risque qui avait été constituée, couvrant l'application du loyer estimé par l'expert et tenant compte de l'effet rétroactif potentiel, a été reprise et la charge correspondante a été constatée dans les comptes de l'exercice 2024.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1er janvier 2024	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2024
Dépenses de l'exercice N	251 500		251 500	**0**
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	200 000	405 500	250 000	**355 500**
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	161 700	278 400	201 600	**238 500**
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	99 233	254 816	148 849	**205 200**
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	49 354	168 154	98 708	**118 800**
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		40 000		**40 000**
TOTAL	**761 787**	**1 146 870**	**950 657**	**958 000**

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 3 548 029 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Locataires et comptes rattachés :	**2 361 983**
Créances douteuses (avant provisions) :	**3 481 462**
Provisions pour dépréciations de créances :	**-2 295 417**
TOTAL	**3 548 029**

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 38 510 684 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 31 865 472 € (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 1 521 276 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 419 168 € (dont 250 411 € au titre de la TVA pour l'Allemagne, 26 749 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas et 13 768 € au titre de la TVA pour l'Italie), à la TVA collectée pour 85 133 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 48 228 158 € et 15 024 000 € en dépôt à terme.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 65 773 034 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	3 979 382
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	31 865 472
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 070 249 €) :	2 622 014
Dettes fiscales et sociales :	930 547
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	246 500
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	606 001
Dividendes à payer :	19 613 283
Souscription en cours :	396 115
Créditeurs divers	3 277 466
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	2 236 254
TOTAL	65 773 034

Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à 326 020 € et correspondent essentiellement à des appels de fonds d'administrateurs de biens au titre du premier trimestre 2024.

Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à 101 638 € et correspondent essentiellement à des franchises de loyer prises en charges par les vendeurs sur les périodes à venir.

Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 213 440 694 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2024
Dettes bancaires long terme (1) :	199 751 359
Intérêts courus (1) :	475 727
Rentes viagères capitalisées :	32 549
Dépôts de garantie :	13 174 652
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	213 440 694

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

À titre d'information, les dettes financières cumulées des participations contrôlées (non présentes au bilan de la SCPI) s'élèvent à 15 361 001 € au 31 décembre 2024 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2024
Dettes bancaires long terme :	148 914 632
Intérêts courus :	631 634
Dépôts de garantie :	1 814 736
TOTAL	151 361 001

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (199 751 359 € 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	22 145 094	82 915 165	40 700 106	145 760 366
Emprunts « in fine »	0	46 750 000	0	46 750 000
Emprunts à taux variable (2)				
Emprunts amortissables	1 864 745	5 376 249	0	7 240 994
Emprunts « in fine »	0	0	0	0
TOTAL	24 009 839	135 041 414	40 700 106	199 751 359

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

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

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de la dette bancaire (148 914 632 €) 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	863 084	4 498 364	3 336 516	8 697 965
Emprunts « in fine »	0	76 444 292	49 151 370	125 595 662
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE (2)				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	1 000 649	5 515 172	2 105 183	8 621 005
Emprunts « in fine »	0	0	6 000 000	6 000 000
EMPRUNTS CBI A TAUX VARIABLE (2)				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	**1 863 734**	**86 457 829**	**60 593 069**	**148 914 632**

(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 2024	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	**303 244 574**	
Augmentation de la prime d'émission	**4 186 380**	730 224 387
- Écarts sur remboursements de parts	**-2 707 192**	-96 104 416
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	**-296 591**	-104 713 311
- Commission de souscription	**-1 523 131**	-226 502 620
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2024	**302 904 040**	**302 904 040**

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023	**17 684**
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2024	12 888 024
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2024 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	-690 713
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-10 017 239
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2024)	-1 051 576
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	**1 146 181**
Immobilisations mises au rebut	-141 273
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	**1 004 908**

Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 RESSORT À :	**75 355 299**
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	55 821 647
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :	19 609 494
LA VARIATION DU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	**-75 841**

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2024
les loyers et produits des participations contrôlées :	95 389 232
les charges et taxes refacturées :	25 365 259
les produits annexes :	2 850 505
les reprises de provisions pour créances douteuses :	976 731
les reprises de provisions pour gros entretiens :	950 657
les transferts de charges immobilières :	1 348 167
TOTAL	126 880 551

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (754 960 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (1 168 930 €), aux forfaits de charges (68 928 €), aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (155 970€) et à d'autres prestations diverses (701 717 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 1 348 167 € correspond aux frais d'acquisitions et aux honoraires sur les arbitrages 2024 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 1 051 576 € 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	2024
les charges ayant leur contrepartie en produits :	25 365 259
dont charges récupérables :	*16 567 534*
dont taxes récupérables :	*8 797 725*
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	6 018 775
les travaux de gros entretiens :	81 834
les frais d'acquisitions :	296 591
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	1 146 870
les dépréciations pour créances douteuses :	1 293 496
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	3 548 827
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	53
le poste « autres charges immobilières » :	5 869 292
dont taxes non récupérables :	*3 947 830*
dont honoraires arbitrages sur immeubles (Sofidy)	*1 051 576*
dont assurances :	*139 434*
dont pertes sur créances irrécouvrables :	*459 854*
dont autres charges diverses :	*270 598*
dont abandons de créances :	*0*
TOTAL	43 620 996

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

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 1 667 309 € correspond à la commission de souscription pour 1 523 131 € et à des frais de refinancement pour 144 178 € à étaler sur plusieurs exercices et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation

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 2024 à ce titre s'élève à 10 531 072 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 3 927 219 € sont constituées notamment :

En Euro	2024
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	239 850
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	56 308
des honoraires divers :	1 176 287
dont honoraires de relocation :	*325 032*
dont honoraires de gestion technique et autres :	*513 428*
dont honoraires prestataires étrangers :	*46 553*
dont autres honoraires :	*291 275*
des honoraires du dépositaire :	95 156
de frais d'actes et de contentieux :	176 528
de la TVA non récupérable :	194 861
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	25 000
la Contribution Économique Territoriale :	225 151
des autres frais bancaires :	325 778
des impôts étrangers :	1 103 659
dont impôt Allemagne :	*285 936*
dont impôt Belgique :	*241 356*
dont impôt Pays-Bas :	*373 889*
dont impôt Italie :	*202 479*
des autres frais divers (frais postaux, réceptions...) :	308 639
TOTAL	3 927 219

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2024 est de 0,28 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 225 151 €.

La commission de souscription de 1 523 131 € et des frais de refinancement pour 144 178 € à étaler sur plusieurs exercices 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 1 146 870 € et les reprises à 950 657 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 293 496 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 976 731 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables 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 € ;

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 6 189 552 € et est constitué principalement de :

- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II & III, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF, la SCSp Blackstone Property Partners Europe, la SCSp Greenoak Europe Core Plus Logistics et la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III pour 2 435 358 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour 1 934 100 € ;
- bénéfice généré par l'acquisition pour une valeur décotée des comptes-courants des sociétés détenant O'Parinor pour 2 046 498 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 2 491 736 € ;
- dotations nettes aux dépréciations des titres de participations non contrôlées pour 4 973 182 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à 597 €.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 1,5 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 5,1 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 (2ème), rue Vicq d'Azir à Paris (10ème), boulevard Brune à Paris (14ème), avenue Ingres (16ème) ;
- **dans les autres villes en France** : rue d'Anjou à Boulogne-Billancourt (92), 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 Médoc et rue de Condé 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), avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry (92), rue Maurice Fabre à Rennes (35), boulevard du Levant à Noisy-le-Grand (93), place Ernest Granier à Montpellier (34) ;
- **à l'étranger :** Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

Dettes non garanties

Votre SCPI a contractualisé, une ligne de financement renouvelable (RCF) de 50 M€ sur 3 ans.

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 31/12/2024	Durée	Taux payé	Taux reçu
HSBC SWAP - LEVALLOIS	9 750 000 €	Amortissable	1 883 078 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
BNP PARIBAS SWAP - Rue Vivienne - PARIS	14 500 000 €	Amortissable	2 710 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois
NATIXIS CAP - Rue du Port aux Vins - SURESNES	5 370 078 €	Amortissable	4 814 334 €	4 ans du 31/01/2023 au 29/01/2024	2,000 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - RC1	6 279 088 €	In Fine	6 279 088 €	7 ans du 27/02/2024 au 27/02/2031	4,800 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - RC2	2 401 963 €	In Fine	2 401 963 €	7 ans du 27/02/2024 au 27/02/2031	4,800 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - RC3	270 200 €	In Fine	270 200 €	7 ans du 27/02/2024 au 27/02/2031	4,800 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - SOREF3 (Cormeilles)	14 492 349 €	In Fine	4 915 237 €	6 ans du 10/12/2024 au 23/10/2029	3,880 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - SOREF3 (Riom)	17 771 185 €	In Fine	6 027 282 €	6 ans du 06/11/2024 au 23/10/2029	4,290 %	Euribor 3 mois
NATIXIS SWAP - SOREF3 (Isle d'Abeau)	5 934 626 €	In Fine	2 012 801 €	6 ans du 24/10/2024 au 23/10/2029	4,270 %	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 2024, 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 1 523 131 € 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 10 531 072 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 1 051 576 € HT.

D'autre part, deux baux commerciaux signés par EFIMMO 1 au profit de SOFIDY ont eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 76 218 € HT au titre de l'exercice 2024.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Évry (91), 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 des participations dans des sociétés civiles immobilières contrôlées gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 40,0 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'IMMORENTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 4, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,7 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORENTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,5 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 71,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés de SOFIDY PIERRE EUROPE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 33,0 % dans la SCI SYREF 15, au côté de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 16,36 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels ;
- 75,0 % dans le FIIS Belge SOFIIS 2, au côté d'IMMORENTE ;
- 8,75 % dans les SC RC AULNAY 1, RC AULNAY 2 et RC AULNAY 3 aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDYNAMIC et d'investisseurs institutionnels ;
- 22,26 % dans la SC SOREF 3 aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDYNAMIC, SOFIPIERRE, MEILLEURIMMO et d'investisseurs institutionnels.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2024

3.6.1 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.

En Euros	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	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 / Education	**1 143 822 657**	**1 066 219 500**	**-77 603 157**	1 150 962 981	1 148 001 200	-2 961 781
Commerces de centre-ville et milieu urbain	**72 865 930**	**71 681 000**	**-1 184 930**	73 383 267	70 710 000	-2 673 267
Moyennes surfaces de périphérie	**52 382 035**	**52 580 000**	**197 965**	51 663 072	50 710 000	-953 072
Commerces de vente aux professionnels	**5 911 026**	**6 490 000**	**578 974**	5 911 026	6 330 000	418 974
Galeries de centre commercial	**12 972 990**	**12 820 000**	**-152 990**	12 732 981	12 850 000	117 019
Activités	**27 027 336**	**28 082 900**	**1 055 564**	25 646 678	25 922 900	276 222
Habitations	**838 900**	**1 294 000**	**455 100**	838 900	1 160 000	321 100
Hôtels	**41 167 486**	**36 180 000**	**-4 987 486**	40 900 000	35 235 000	-5 665 000
TOTAL	**1 356 988 362**	**1 275 347 400**	**-81 640 962**	**1 362 038 905**	**1 350 919 100**	**-11 119 805**

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 (1)	**22 870 420**	**21 683 780**	**-1 186 640**	22 870 420	23 402 039	531 619
SCI SYREF 5 (1)	**12 331 850**	**-5 911 876**	**-18 243 726**	12 331 850	3 673 317	-8 658 533
SCI SYREF 6 (1)	**11 251 969**	**1 056 948**	**-10 195 021**	11 251 969	3 107 279	-8 144 690
SCI SYREF 7 (1)	**20 807 730**	**9 729 243**	**-11 078 487**	20 807 730	5 775 243	-15 032 487
SCI SYREF 10 (1)	**13 549 800**	**4 680 426**	**-8 869 374**	13 549 800	5 285 798	-8 264 002
SCI SYREF 12 (1)	**24 855 644**	**8 126 153**	**-16 729 491**	24 855 644	14 518 578	-10 337 066
SCI SYREF 15 (1)	**4 092 067**	**2 734 007**	**-1 358 060**	4 092 067	3 300 509	-791 558
SCI SYREF 17 (1)	**6 888 000**	**5 799 428**	**-1 088 572**	6 888 000	6 265 249	-622 751
OPPCI SOREF 1 (2)	**15 149 833**	**15 296 485**	**146 652**	15 149 833	15 250 832	100 999
FIIS SOFIIS 2 (1)	**17 250 000**	**13 989 089**	**-3 260 911**	17 250 000	13 766 632	-3 483 368
SC SOREF 3 (1)	**16 246 061**	**18 651 650**	**2 405 589**			
SC RC Aulnay 1(1)	**7 066 342**	**12 557 922**	**5 491 580**			
SC RC Aulnay 2(1)	**4 112 825**	**4 939 536**	**826 711**			
SC RC Aulnay 3(1)	**432 617**	**570 015**	**137 398**			
TOTAL	**176 905 159**	**113 902 805**	**-63 002 354**	**149 047 313**	**94 333 551**	**-54 714 262**

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

(2) Valorisation des titres de l'OPPCI sur la base de la valeur liquidative.

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Valeur comptable	Valeur estimée [1]	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée [1]	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II [2]	**9 251 880**	**6 885 791**	**-2 366 089**	10 000 000	7 828 473	-2 171 527
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III [3]	**10 000 000**	**8 773 565**	**-1 226 435**	10 000 000	9 784 130	-215 870
SCI NEW TIME [4]	**5 572 910**	**3 152 844**	**-2 420 066**	5 572 910	4 446 494	-1 126 417
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND [5]	**11 186 050**	**11 766 000**	**579 950**	11 186 050	12 543 000	1 356 950
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE [6]	**9 878 692**	**11 499 408**	**1 620 716**	9 878 692	12 305 780	2 427 088
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS [7]	**8 855 919**	**8 306 925**	**-548 994**	8 855 919	9 040 331	184 412
NIAM NORDIC CORE-PLUS III [8]	**9 221 955**	**7 163 340**	**-2 058 615**	7 554 113	6 979 154	-574 959
TOTAL	**63 967 406**	**57 547 873**	**-6 419 533**	**63 047 684**	**62 927 362**	**-120 323**

(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 SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.

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

(7) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5 % du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commisssion de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.

(8) En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III,, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5 % du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50 % des montants distribués au-delà des 6 % cibles (avec un maximum de 10 % du total des distributions).

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers direct

VILLE	CP	ADRESSE	Typologie	Surface m²	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69006	13 BIS PLACE JULES FERRY	BUR	0	16/12/1988	27 389		543	27 932
PARIS	75017	140 BOULEVARD PEREIRE	BUR	296	01/05/1989	1 615 187	115 360	77 775	1 808 323
LA SEYNE SUR MER	83500	LES BUREAUX DE L'ARCHE - ROND POINT DU 8 MAI 1945	CCV	290	16/09/1991	396 367			396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	84	27/12/1991	73 176		15 096	88 271
PARIS	75017	23 RUE RENNEQUIN	CCV	70	02/08/1993	172 988		30 931	203 920
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 RUE PASTEUR	CCV	310	12/06/2002	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 SQUARE DES CHAMPS ELYSÉES	BUR	146	27/08/2002	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	354 SQUARE DES CHAMPS ELYSÉES	BUR	300	18/11/2002	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 TER AVENUE DU HUREPOIX	MSP	962	14/02/2003	995 001	10 000		1 005 001
TOULOUSE	31100	RUE FEDERICO GARCIA LORCA	BUR	1 517	23/05/2003	1 350 000	8 560	26 000	1 384 560
SAINT QUENTIN	2100	ZAC DE LA CHAUSSÉE ROMAINE	ACT	2 107	29/07/2003	1 247 520	33 939	21 654	1 303 113
EVRY	91000	34 COURS BLAISE PASCAL	BUR	984	15/09/2003				
AMIENS	80000	3 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC	CCV	227	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
MARSEILLE	13000	4 À 22 RUE LÉON PAULET	BUR	1 085	30/01/2004	1 179 669	1 257 391	73 255	2 510 315
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 AVENUE AMPÈRE	BUR	1 076	22/04/2004	1 107 000	527 747	65 174	1 699 921
ROUEN	76000	73 - 75 RUE DE MARTAINVILLE	BUR	5 612	22/09/2004	5 530 000	1 727 908	434 848	7 692 756
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 RUE JEAN CHARCOT	CCV	231	06/10/2004	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE	BUR	1 945	19/11/2004	3 300 000	4 939 790	191 869	8 431 659
BORDEAUX	33000	10-12 BOULEVARD A. GAUTIER ET 12-16 RUE REDON	BUR	5 645	11/03/2005	8 885 097	105 065	785 625	9 775 787
NANTES	44300	ROUTE DE GACHET	BUR	2 800	23/03/2005	2 050 000	1 952 772	181 068	4 183 841
SECLIN	59472	13 RUE DE LA POINTE	BUR	4 065	23/03/2005	2 550 000	595 306	225 230	3 370 536
MALAKOFF	92240	40 RUE GABRIEL CRIÉ	BUR	944	20/05/2005	2 163 019	174 627	126 965	2 464 611
NANTES	44000	8 PLACE DE LA BOURSE	CCV	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 RUE LA PÉROUSE	CCV	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	18 ET 22 RUE PAUL RAMADIER	BUR	1 050	17/06/2005	895 000	103 670	82 057	1 080 727
ANGERS	49000	2 RUE DE L'AIGUILLERIE	CCV	113	17/06/2005	242 435		22 227	264 662
LABEGE	31670	RUE MARCO POLO	BUR	3 800	07/07/2005	4 070 000	7 012 624	238 791	11 321 415
GIF SUR YVETTE	91190	1 ROUTE DE LA NOUE	BUR	3 306	08/08/2005	3 800 000	11 499	222 344	4 033 843
METZ	57000	13 BOULEVARD DE LA SOLIDARITÉ	BUR	7 127	20/09/2005	8 000 000	246 456	459 388	8 705 843
PUTEAUX	92800	8 TERRASSE BELLINI	EDU	700	22/09/2005	1 860 000	1 025 020		2 885 020
GRENOBLE	38000	CHEMIN ROBESPIERRE BAT 1	BUR	1 444	29/09/2005	1 421 433	283 551	143 808	1 848 792
NANCY	54000	TOUR THIERS, 4 RUE PIROUX	BUR	1 357	30/09/2005	951 851		134 347	1 086 199
NANTERRE	92000	163-167 AV G CLÉMENCEAU	BUR	1 461	05/10/2005	4 000 000	783 470	233 956	5 017 426
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	IMMEUBLE ANTARES - ZA FUTUROSCOPE	BUR	1 456	25/10/2005	1 850 853	32 982	152 083	2 035 918
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 RUE HENRI POINCARÉ	BUR	2 220	26/10/2005	2 460 000	630 000	193 265	3 283 265
ANGERS	49000	12 RUE GEORGES MANDEL	BUR	654	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
VILLEBON / YVETTE	91140	3 AVENUE DE NORVÈGE	ACT	1 360	08/02/2006	2 015 000	162 719	183 588	2 361 307
ROUVIGNIES	59220	1 RUE LOUIS DUVANT - PARC D'ACTIVITÉS DE L'AÉRODROME OUEST	BUR	1 005	14/03/2006	1 615 000	107 514	39 517	1 762 031
TOULOUSE	31300	9 RUE MARIUS TERCÉ	BUR	1 084	20/04/2006	1 248 319	188 173	127 178	1 563 669
LE VIGEN	87110	LOTISSEMENT DE LA TOUR	MSP	1 087	23/05/2006	645 000	403 581	27 430	1 076 011
TADEN	22100	ZONE ARTISANALE DES ALLEUX	BUR	242	11/07/2006	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 RUE DES PRÉS AUX BOIS	BUR	1 217	13/07/2006	2 310 000	31 800	139 934	2 481 734
PLERIN	22190	2 IMPASSE DES LONGS RÉAGES	CVP	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 RUE ALFRED NOBEL	CVP	2 908	03/07/2006	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 RUE NICOLAS	CVP	3 339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 RUE DE BÂLE & 12 RUE DE MULHOUSE	BUR	1 987	26/07/2006	1 477 640	4 183	140 899	1 622 722
SAINT CONTEST	14280	2 RUE ALBERT SCHWEITZER	BUR	975	24/10/2006	1 310 000	14 872	88 601	1 413 473
LE MANS	72100	83 AVENUE ALEXANDRE OYON	BUR	3 022	28/06/2007	5 350 000	95 636		5 445 636
CAEN	14000	10 RUE DE LA COTONNIÈRE	BUR	1 841	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
ROISSY EN FRANCE	95700	69 RUE DE LA BELLE ETOILE	BUR	2 755	28/12/2006	3 580 774	212 078	216 251	4 009 103

VILLE	CP	ADRESSE	Typologie	Surface m²	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	LE MONT PARC COMMERCIAL	MSP	3 046	04/01/2007	2 665 000	16 855	295 033	2 976 888
CAEN	14042	50 AVENUE DE LA CÔTE DE NACRE	BUR	667	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
MACON	71000	CLOS BIGEONNIÈRE	BUR	587	15/12/2006	547 365	17 576	33 880	598 820
EPINAL	88000	20 QUAI DU MUSÉE	CCV	116	15/12/2006	210 000		13 718	223 718
ALÈS	30100	14 RUE MICHELET	BUR	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
LA ROCHE SUR YON	85000	40 RUE GASTON RAMON	BUR	607	15/12/2006	320 000		20 418	340 418
JUVISY SUR ORGE	91260	36 RUE DE MONTESSUY	CCV	316	15/12/2006	313 000		19 986	332 986
MONTELIMAR	26200	CHEMIN DE LA MANCHE	BUR	1 129	15/12/2006	832 000	116 482	51 507	999 989
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 RUE DU BASTION SAINT NICOLAS	BUR	636	15/12/2006	881 000		54 488	935 488
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 AVENUE DU MARÉCHAL LECLERC	BUR	119	15/12/2006	139 000		9 383	148 383
NEVERS	58000	2 - 4 SAINT BÉNIN	BUR	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
TARBES	65000	24 AVENUE DU CORPS FRANC POMMIÈS	BUR	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
BOURG EN BRESSE	1000	2 - 6 BLD EDOUARD HERRIOT	BUR	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
TOULOUSE	31081	20 CHEMIN DE LA CÉPIÈRE	BUR	533	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
TOURS	37000	94 RUE MARCEL TRIBUT	BUR	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC DE LA GARE 2 RUE DE LA GARE	MSP	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC DU KERGOLLOT 3 RUE DE KERGOLLOT	MSP	1 214	25/01/2007	700 000	5 926	74 486	780 412
PLOUARET	22420	RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	MSP	1 691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 RUE ROSTRONEN	MSP	1 272	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 RUE DES MARINS FRANÇAIS LIBRES	MSP	1 543	25/01/2007	2 260 000	4 000	217 526	2 481 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	RUE LES 5 MUIDS CHARLES PARENT VAL PARC	BUR	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
MELUN	77000	16 BOULEVARD CHAMBLAIN	BUR	220	29/06/2007	320 133		19 713	339 846
MELUN	77000	49/51 AVENUE THIERS	BUR	505	29/06/2007	808 738	30 352	49 900	888 990
NOISIEL	77186	45 GRANDE ALLÉE DU 12 FÉVRIER 1934	BUR	1 701	29/06/2007	2 556 969	212 875	155 002	2 924 846
AUBERVILLIERS	93300	71 BIS / 75 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	BUR	371	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA DE L'AVAGON	ACT	2 176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
BOURG LA REINE	92340	23 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	BUR	918	29/06/2007	1 962 073	53 603	118 941	2 134 617
CERGY PONTOISE	95300	3 BOULEVARD DE L'OISE	BUR	3 206	14/06/2007	4 380 000	795 492	396 348	5 571 840
LAVAL	53000	10 ALLÉE LOUIS VINCENT	BUR	468	29/06/2007	746 000		44 522	790 522
LILLE	59000	85/87 RUE NATIONALE	BUR	2 494	29/06/2007	4 424 752	1 384 797	266 703	6 076 252
BORDEAUX	33000	RUE GEORGES BONNAC	BUR	680	29/06/2007	833 505	45 000	51 369	929 874
CESSON SEVIGNE	35510	40 RUE BIGNON	BUR	1 771	23/07/2007	2 766 000	29 402	156 765	2 952 167
RONCHIN	59790	1 RUE JULES VERNES	BUR	1 822	31/10/2007	2 550 000	157 068	256 218	2 963 286
MAYENNE	53100	139 RUE DE LA PEYENNIÈRE	MSP	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	RUE JEAN SAPIDUS	BUR	843	10/07/2008	1 424 371	-406	122 890	1 546 855
CLICHY	92110	44 ALLÉE LÉON GAMBETTA	BUR	1 152	01/07/2008	2 842 500	2 325 741	255 255	5 423 497
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 RUE FARADAY	BUR	2 063	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
ORLEANS	45000	122 RUE FAUBOURG BANNIER	BUR	1 285	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 BIS RUE DU PARC	GCC	1 157	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
BEZONS	95870	86-88 RUE EDOUARD VAILLANT	CCV	249	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
CHARTRES	28000	31/33 RUE GÉNÉRAL PATTON	CCV	948	09/07/2009	1 221 000	28 530		1 249 530
EPINAY SUR SEINE	93800	128 AVENUE JOFFRE	CCV	1 524	09/07/2009	1 140 000	97 500		1 237 500
MELUN	77000	17 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	CCV	35	24/09/2009	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	PLACE CÉSAR BERNARD	CCV	1 155	30/09/2009	1 180 000	7 764	102 245	1 290 009
BOURGES	18000	1 PLACE DE LA PRÉFECTURE	CCV	1 144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
SAINT CLAUDE	39200	11 AVENUE DE BELFORT	MSP	1 017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	RUE DE RAMOSSOT	MSP	5 651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC DE LA MALLEBARGE	MSP	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

VILLE	CP	ADRESSE	Typologie	Surface m²	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C LA BOUVERIE	MSP	366	01/12/2009	480 000			480 000
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 RUE DE L'INDUSTRIE	MSP	2 622	01/12/2009	3 160 552			3 160 552
PLERIN	22190	4 RUE DE LA CROIX LORMEL	MSP	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 RUE JEAN PERRIN	MSP	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
PARIS	75017	9 RUE THANN	CCV	98	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
PARIS	75008	41 RUE DE PONTHIEU 118 RUE DE LA BOÉTIE	CCV	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75011	131 RUE AMELOT 12 BOULEVARD DU TEMPLE	CCV	96	21/05/2010	631 068		59 878	690 946
LEVALLOIS PERRET	92300	138 AVENUE VICTOR HUGO	CCV	135	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
BOUGIVAL	78830	15 QUAI RENNEQUIN SUALEM	CCV	1 210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 AVENUE EDOUARD VAILLANT	CCV	800	11/06/2010	1 230 000		88 123	1 318 123
CLAMART	92140	1/3 AVENUE DU GÉNÉRAL EISENHOWER	CCV	1 315	11/06/2010	1 930 000	3 300	136 329	2 069 629
PARIS	75015	407 RUE DE VAUGIRARD	CCV	480	11/06/2010	2 080 000		145 961	2 225 961
PARIS	75006	9 PLACE SAINT ANDRÉ DES ARTS	CCV	40	11/06/2010	80 000		7 126	87 126
LYON	69002	1 RUE DES 4 CHAPEAUX	BUR / HAB	2 216	10/09/2010	6 200 000	987 126	379 886	7 567 013
SCHILTIGHEIM	67300	15 AVENUE DE L'EUROPE	BUR	1 172	29/10/2010	1 800 000	87 441	133 204	2 020 646
MONTREUIL	93100	30-32 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	CCV	670	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334
RENNES	35000	6 PLACE DES COLOMBES	BUR	1 112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
PUTEAUX	92800	22 TERRASSE BELLINI	BUR / EDU	9 790	14/12/2010	53 763 603	10 017 860	3 159 813	66 941 277
TOURCOING	59200	4 PLACE VICTOR HASSEBROUCQ ET 1 SQUARE WINSTON CHURCHILL	CCV	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 RUE DE CAPUCINS	CCV	215	03/03/2011	400 000		78 748	478 748
PANTIN	93500	140 AVENUE JEAN LOLIVE	BUR	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 340 444	1 173 295	18 447 739
MONS	7000	22 RUE DE LA CHAUSSÉE	CCV	85	31/03/2011	491 000		90 475	581 475
TOULOUSE	31000	28 RUE D'ALSACE LORRAINE	BUR	3 400	05/04/2011	8 750 000	1 341 718	556 272	10 647 990
LYON	69000	1 PLACE VERRAZZANO	BUR	14 044	13/04/2011	34 000 000	2 028 347	2 129 994	38 158 341
BOULOGNE SUR MER	62000	135 RUE FAIDHERBE	CCV	171	28/07/2011	275 000	26 887	32 200	334 087
LE HAVRE	76600	125 RUE IRÈNE JULIOT CURIE	MSP	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUROUX	83440	LA BARRIÈRE RN 562	MSP	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	PASSAGE MICHEL DEGENS	GCC	4 629	12/10/2011	6 250 000	1 252 990	798 783	8 301 774
CANET EN ROUSSILLON	66140	C.CIAL DE L'ESPARROU - LIEU DIT PUIG DEL BAJA - ROUTE DE LA PICASSE	GCC	2 880	22/12/2011	4 150 000			4 150 000
OLONNE SUR MER	85340	39 BIS RUE DES AJONCS	MSP	340	29/12/2011	591 000			591 000
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 AVENUE CARNOT	MSP	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
BOULOGNE SUR MER	62200	28 RUE ADOLPHE THIERS	CCV	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 RUE ADOLPHE THIERS	CCV	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 À 26 RUE NATIONALE	CCV	447	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 GRANDE RUE	CCV	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 RUE SAINT-JEAN	CCV	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 CHAUSSÉE DU BOIS	CCV	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
LEVALLOIS PERRET	92300	105, RUE ANATOLE FRANCE	BUR	5 838	19/03/2012	33 100 000	1 538 701	2 483 178	37 121 879
PARIS	75002	49-51, RUE VIVIENNE	BUR	3 864	31/05/2012	28 800 000	463 040	1 824 913	31 087 953
LA DEFENSE	92057	LES COLLINES DE L'ARCHE-BÂT CONCORDE B	BUR	2 490	17/07/2012	14 323 500	33 043	847 209	15 203 752
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 BIS RUE DE PARIS	BUR	2 449	11/12/2012	10 668 678	660 674	665 078	11 994 430
VENDOME	41100	34-40 RUE DU FG CHARTRAIN	CCV	3 349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE PHILISBOURG	CCV	3 943	21/12/2012	6 500 000	11 075	5 741	6 516 816
GUYANCOURT	78280	2 RUE DE LA REDOUTE "LE RAVEL"	BUR	10 624	03/06/2013	35 800 000	440 937	1 245 927	37 486 865
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	BUR	4 239	02/08/2013	23 000 000	407 866	1 472 238	24 880 103
MECHELEN	2800	OSCAR VAN KESBEECKSTRAAT 2	CCV	1 113	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 PLACE WICKLOW - IMMEUBLE LE FUTURA	BUR	8 724	02/12/2013	21 851 000	462 208	1 621 926	23 935 134
CESSON SEVIGNE	35510	3 AVENUE DE BELLE FONTAINE	BUR	3 165	18/12/2013	7 330 000		186 469	7 516 469
MOUSCRON	7700	AVENUE DU PARC, 24	MSP	798	16/04/2014	447 059		71 578	518 637

VILLE	CP	ADRESSE	Typologie	Surface m²	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 AV DE WESTPHALIE/1 AV DE LUNCA	BUR	8 832	25/04/2014	30 500 000	221 281	1 997 015	32 718 297
SAINT PRIEST	69800	97 ALLÉE ALEXANDRE BORODINE	BUR	5 030	14/10/2014	11 192 224	242 681	254 682	11 689 587
VENLO	5911	KLEINE BEEKSTRAAT 2-VLEESSTRAAT 81-85	CCV	5 028	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240
BOURG LA REINE	92340	58-60 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	BUR	4 016	09/09/2015	16 069 767	1 877 041	1 325 992	19 272 799
PARIS	75014	24-26 RUE VERCINGÉTORIX	EDU	846	22/09/2015	3 500 000	395 554	317 752	4 213 307
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	VAN MANDERSLOOSTRAAT 98-100	CCV	456	10/11/2015	1 230 600		122 107	1 352 707
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	ZUIVELSTRAAT 35	CCV / HAB	1 292	10/11/2015	2 131 450		197 630	2 329 080
DORDRECHT	3311 NE	SARISGANG 6-12	CCV / HAB	1 041	10/11/2015	4 468 100		427 846	4 895 946
OSS	5341 CW	HEUVEL 16-18	CCV / HAB	505	10/11/2015	1 530 450	-34 566	139 908	1 635 793
ROTTERDAM	3012 ED	KORTE LIJNBAAN 26	CCV	551	10/11/2015	3 005 500	139	292 855	3 298 494
VENLO	5911 GM	LOMSTRAAT 39	CCV / HAB	442	10/11/2015	1 358 900		125 655	1 484 555
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B RUE DANJOU	BUR	3 211	09/12/2015	14 000 000	498 721	1 012 709	15 511 430
PARIS	75014	227 ET 229 RUE RAYMOND LOSSERAND-11 BOULEVARD BRUNE	BUR / HAB	2 945	16/12/2015	16 464 000	386 011	1 390 268	18 240 279
ANTONY	92160	40-42 AVENUE ARISTIDE BRIAND	BUR	3 201	14/12/2015	12 222 000	13 586	1 157 101	13 392 687
CHATENAY MALABRY	92290	207 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	BUR	1 547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967
EVRY	91000	28 COURS BLAISE PASCAL	BUR	610	15/09/2003	1 197 946	526 938	75 565	1 800 448
NIJMEGEN	6538 SX	WYCHENSEWEG	MSP	20 181	16/06/2016	22 300 000	765 839	1 803 797	24 869 636
BORDEAUX	33000	282 COURS BALGUERIE STUTTENBERG-92 RUE LUCIEN FAURE	BUR	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	6400	2 RUE DES MIMOSAS	BUR	848	06/07/2016	5 159 000		499 117	5 658 117
PARIS	75014	24 RUE CABANIS-1 À 9 ET 2 À 28 VILLA DE LOURCINE	BUR	7 240	03/08/2016	19 956 026	600 733	1 863 949	22 420 708
COLOMBES	92700	50 BIS-56-58 AVENUE JEAN JAURÈS-AVENUE KLÉBER-AVENUE DE STALINGRAD	BUR	6 193	17/10/2016	16 480 000	175 696	1 411 721	18 067 417
NANTERRE	92000	15-27 RUE DU PORT	BUR	5 213	19/12/2016	12 420 000	3 809 302	918 866	17 148 167
CLICHY	92110	11-13 RUE MADAME DE SANZILLON	BUR	1 656	01/02/2017	6 055 000	86 074	592 954	6 734 028
PARIS	75010	20-22-24-26 RUE VICQ D'AZIR	BUR	2 128	04/05/2017	13 846 732		946 940	14 793 672
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 1	CCV	194	22/05/2017	1 457 711		138 995	1 596 706
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 51	CCV	105	22/05/2017	682 673		65 094	747 767
DELFT	2611 DC	BASTIAANPLEIN 2	CCV	507	22/05/2017	1 624 120	2 160	160 883	1 787 163
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 1B	CCV	180	22/05/2017	993 894		94 769	1 088 663
DELFT	2611 DC	BASTIAANPOORT 2	CCV	244	22/05/2017	1 332 242		127 032	1 459 273
DELFT	2611 DC	BASTIAANPLEIN 2-6	CCV	913	22/05/2017	2 087 177		199 016	2 286 193
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 1A	CCV	210	22/05/2017	1 272 184		121 305	1 393 489
EVREUX	27000	18 RUE DE LA HARPE-9 RUE DULONG	CCV / BUR	3 399	07/09/2017	5 818 000	10 932	550 500	6 379 432
DUSSELDORF	40547	AM SEESTERN 8	BUR	16 417	21/09/2017	48 060 000		3 505 165	51 565 165
PUTEAUX	92800	16 RUE HOCHE-RUE FÉLIX PYAT-40 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	BUR	4 456	28/09/2017	20 664 243	247 641	1 813 920	22 725 804
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 RUE DEWOITINE	BUR	12 527	12/12/2017	31 188 200	98 295	2 941 452	34 227 947
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	QUARTIER LISIÈRE PEREIRE-26-28 AVENUE DE WINCHESTER	BUR	5 082	15/12/2017	22 720 200	66 427	829 042	23 615 669
EVRY	91000	LES AUNETTES III 3 BLD DE L'YERRE	BUR	1 111	03/07/2006	968 751	19 138	58 796	1 046 686
BONN	53119	VORGEBIRGSSTRASSE 49	BUR	13 957	04/05/2018	20 000 000		1 684 992	21 684 992
MERIGNAC	33700	61 RUE JEAN BRIAUD	BUR	3 025	01/08/2018	4 597 995	30 494	467 205	5 095 694
BRUGES	33520	BOULEVARD DES EXPOSITION / RUE ANDRÉ MESSAGER	BUR	3 819	18/10/2018	8 661 272	96 556	627 335	9 385 163
NANTES	44000	3 RUE BISSON	BUR	3 726	13/12/2018	9 550 000	292 627	714 406	10 557 033
AIX EN PROVENCE	13100	7 ROUTE DE GALICE	BUR	2 320	14/12/2018	5 850 000	6 000	410 200	6 266 200
BORDEAUX	33000	70-72 RUE PRUNIER	BUR	677	15/05/2019	1 855 000		128 624	1 983 624
BORDEAUX	33000	206/210 RUE DU JARDIN PUBLIC	BUR	1 620	15/05/2019	4 120 000		285 676	4 405 676

Rapport financier sur l'exercice 2024

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

VILLE	CP	ADRESSE	Typologie	Surface m²	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
METZ	57000	4 RUE DES MESSAGERIES - LE PLATINIUM	BUR	3 669	29/05/2019	14 037 183	45 828	238 040	14 321 050
METZ	57000	10 AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND - LE PREMIUM	BUR	4 425	29/05/2019	18 424 417	2 325	312 360	18 739 102
RENNES	35700	12 H RUE DU PATIS TATELIN	BUR	5 714	04/07/2019	12 430 000	32 923	1 039 500	13 502 423
LYON	69007	LE KORNER-17 AVENUE PROFESSEUR JEAN BERNARD	BUR	1 342	24/07/2019	5 360 329		160 884	5 521 213
ROISSY EN FRANCE	95700	15 AVENUE DE LA DEMI-LUNE	BUR	10 305	17/09/2019	44 367 541	203 993	3 444 081	48 015 615
CALUIRE ET CUIRE	69300	1 AVENUE DE POUMEYROL	BUR	2 202	12/09/2019	7 940 458		736 500	8 676 958
KOLN	51149	EDMUND RUMPLER STR 2	BUR	8 693	01/10/2019	16 366 600	8 976	1 210 220	17 585 796
BORDEAUX	33000	207 COURS DU MÉDOC-10 PLACE RAVEZIES	BUR	4 861	31/10/2019	13 860 000	103 817	1 045 925	15 009 742
ECULLY	69130	4 CHEMIN DU RUISSEAU	BUR	4 318	19/02/2020	8 075 000	30 473	564 000	8 669 473
NANTES	44000	10-12 RUE DU PRÉSIDENT HERRIOT	BUR	2 728	27/02/2020	8 350 000	102 259	595 405	9 047 664
BORDEAUX	33000	7 ALLÉE HAUSSMANN	BUR	2 674	02/06/2020	7 000 000	14 728	646 300	7 661 028
ISSY LES MOULINEAUX	92130	139 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	BUR	2 460	29/06/2020	10 303 668	138 976	990 660	11 433 304
MARSEILLE	13008	51 AVENUE DE HAMBOURG	BUR	2 184	16/11/2020	4 050 000	46 385	417 500	4 513 885
BORDEAUX	33000	5 RUE DE CONDÉ	BUR / EDU	1 408	25/06/2021	7 150 000		723 441	7 873 441
RENNES	35000	9 RUE MAURICE FABRE	BUR	4 509	13/07/2021	9 975 000		751 975	10 726 975
SCHILTIGHEIM	67300	4 RUE DE LA HAYE-18 AVENUE DE L'EUROPE	BUR	4 499	23/07/2021	8 000 000	72 841	553 638	8 626 479
PARIS	75020	199 RUE DES PYRÉNÉES	BUR	1 178	29/09/2021	6 500 000		484 889	6 984 889
PARIS	75016	5-7-9 AVENUE INGRES	BUR	1 360	14/01/2022	19 000 000		1 501 500	20 501 500
LYON	69009	24 AVENUE JOANNÈS MASSET	BUR	2 841	11/02/2022	11 000 000	20 680	501 200	11 521 880
LABEGE	31670	153 RUE DU LAC	BUR	2 440	30/06/2022	5 900 000		519 400	6 419 400
NOISY-LE-GRAND	93160	2 BOULEVARD DU LEVANT	HOT / CCV	8 329	28/07/2022	25 500 000	267 486	2 046 200	27 813 686
NANTES	44100	16 BOULEVARD DE CARDIFF	BUR	2 598	02/08/2022	7 000 000	87 286	625 085	7 712 371
COLOMIERS	31770	24 BOULEVARD DÉODAT DE SÉVERAC	BUR	2 551	13/09/2022	7 021 215	5 000	144 248	7 170 462
MILAN	20124	VIA NAPO TORRIANI 9	HOT	2 777	23/09/2022	15 400 000		221 775	15 621 775
AIX EN PROVENCE	13090	1 ALLÉE DU DOCTEUR HENRI BIANCHI	BUR	1 074	17/10/2022	3 300 000		309 000	3 609 000
MONTPELLIER	34000	181 PLACE ERNEST GRANIER	BUR	4 148	05/12/2022	14 950 000		1 315 725	16 265 725
COMBS-LA-VILLE	77380	ZAC DE PARIS SUD IV	ACT	18 720	09/12/2022	20 500 000	9 598	1 552 600	22 062 198
PARIS	75017	138 BOULEVARD PEIRE - 61 RUE RENNEQUIN	CCV	61	12/04/2023	565 000	4 992	61 225	631 217
HAMBURG	20457	STECKELHORN 5-9	BUR	6 253	01/07/2023	32 350 000	7 956	2 509 569	34 867 525
MARSEILLE	13006	32 COURS PIERRE PUGET	BUR	819	15/01/2024	2 600 000		271 100	2 871 100
TOTAL GENERAL				**527 698**		**1 294 966 554**	**62 021 808**	**89 391 684**	**1 446 380 046**

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Tyoplogie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) [1]
SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1)							
GUYANCOURT	78280	6 rue de la Redoute	BUR	17542	30/11/2018	60 378 039	67 446 294
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	BUR	14938	18/07/2019	20 254 862 [2]	21 502 290 [2]
TOTAL SCI SYREF 3				**32 480**		**80 632 900**	**88 948 585**
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 27,7 % PAR EFIMMO 1)							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	BUR	20 076	27/09/2019	117 881 381	128 509 154
TOTAL SCI SYREF 5				**20 076**		**117 881 381**	**128 509 154**
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5 % PAR EFIMMO 1)							
DIEMEN	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	BUR	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 980 031
TOTAL SCI SYREF 6				**19 385**		**53 596 572**	**58 980 031**
SCI SYREF 7 (Détenue à 50 % par EFIMMO 1)							
London	EC1Y 8HQ	2-14 Bunhill Row	BUR	7 117	17/12/2020	51 332 593	54 399 583
London	SW1V 2SA	20 Vauxhall Bridge Road	BUR	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
London	NW1 3AU	379/381 Euston Road	CCV	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
TOTAL SCI SYREF 7				**16 651**		**149 519 389**	**160 044 351**
SCI SYREF 10 (DÉTENUE À 27,5 % PAR EFIMMO 1)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	BUR	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
Dublin	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	BUR	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 942 211
Dublin	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	BUR	2 715	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	BUR	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 808 249
			CCV	1 029			
TOTAL SCI SYREF 10				**14 140**		**105 800 000**	**115 381 334**
OPCI SOREF 1 (Détenue à 16,4 % par EFIMMO 1)							
Massena							
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	CCV	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 828 111
Rive d'Arcins							
Bègles	33130	9001 rue des Frères Lumières	MSP	578	16/12/2021	11 593 109	12 561 524
Bègles	33130	9004 rue Denis Papin	MSP	5 561	16/12/2021		
Bègles	33130	rue Denis Papin	MSP	3 636	16/12/2021	10 168 880	11 037 841
Bègles	33130	Pac de la Goutte d'eau	MSP	22 114	16/12/2021	41 084 505	44 609 814
Bègles	33130	rue des Frères Lumières	MSP	6 403	16/12/2021	13 920 162	15 082 965
Bègles	33130	9011 rue Denis Papin	MSP	10 355	16/12/2021	25 733 344	27 924 399
TOTAL OPCI SOREF 1				**59 521**		**143 500 000**	**157 044 654**
SCI SYREF 12 (Détenue à 71 % par EFIMMO 1)							
Bonn	53175	Godesberger Allée 115-121	BUR	21798	01/03/2022	77 631 050	77 777 439
TOTAL SCI SYREF 12				**21 798**		**77 631 050**	**77 777 439**
SCI SYREF 15 (Détenue à 33 % par EFIMMO 1)							
Madrid	28037	Calle de Albarracin, 34	BUR	10307	06/04/2022	29 838 373	31 103 052
TOTAL SCI SYREF 15				**10 307**		**29 838 373**	**31 103 052**
FIIS SOFIIS 2 (Détenu à 75 % par EFIMMO 1)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	BUR	15780	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
TOTAL FIIS SOFIIS 2				**15 780**		**46 153 281**	**47 153 281**
SCI SYREF 17 (Détenue à 20 % par EFIMMO 1)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	HOT	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 623 089
Bremen	28195	Faulenstraße 45	HOT	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	HOT	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382
Aachen	52070	Zollernstraße 2-4	HOT	6 955	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
Duisbourg	47051	Portsmouthplatz5	HOT	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
Frankfurt	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	HOT	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
TOTAL SCI SYREF 17				**36 846**		**75 300 000**	**80 659 685**
RC AULNAY 1,2,3 (Détenu à 9 % par EFIMMO 1)							
RC Aulnay 1	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	142 275 599	124 715 641
RC Aulnay 2	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	56 082 661	59 139 252
RC Aulnay 3	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	6 391 741	6 451 714
TOTAL RC AULNAY 1,2,3				**69 011**		**204 750 000**	**190 306 607**
SCI SOREF 3 (Détenu à 22 % par EFIMMO 1)							
SOREF 3 Isle d'Abeau	38080	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	MSP	10 165	23/10/2024	18 125 000	19 710 659
SOREF 3 Riom	63200	Centre commercial Riom Sud	MSP	34 090	06/11/2024	53 836 118	58 849 697
SOREF 3 Cormeilles	95240	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	MSP	21 378	10/12/2024	44 157 701	48 196 530
TOTAL SOREF 3				**65 633**		**116 118 819**	**126 756 887**

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).

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

4

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 2024.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale tenue le 5 juin 2024 pour examiner l'activité et les comptes 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 concernant le développement de notre patrimoine, sa gestion et, plus généralement, 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. 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

La collecte brute de l'exercice s'élève à 14,8 M€ et la collecte nette des retraits à 1,5 M€. Depuis le 1er octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2024, 387 191 parts étaient en attente de retraits soit environ 4 % des parts en circulation dont près de 50 % provenant de contrats d'assurance-vie. La capitalisation d'EFIMMO 1 s'élève au 31/12/2024 à 1 755 M€.

Au 31 décembre 2024, la valorisation du patrimoine ressort en baisse de -2,7 % à périmètre constant. Dans un contexte où le secteur des bureaux continue de subir des corrections de valeurs, la baisse contenue reflète la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI reposant sur ses fondamentaux solides, sa politique d'investissement disciplinée ainsi que sa forte granularité et sa poche de près de 25 % de diversification.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de plus de 50 M€ en 2024 en maintenant une discipline et une sélectivité accrue dans ses acquisitions.

Les investissements ont porté sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 8,9 % et dont les biens se sont déjà revalorisés de près de 24 % à fin 2024. L'essentiel des actifs acquis étant du commerce, ces investissements contribuent à accélérer le développement de la poche de diversification de notre SCPI.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2024 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement ou susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, plus de 42 M€ d'actifs auront été cédés en 2024 à des prix de vente supérieurs de 9,8 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 12,2 M€ nette de fiscalité et ayant fait l'objet d'un dividende exceptionnel de 1,21 € par part versé au mois d'octobre 2024.

GESTION LOCATIVE

Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, la forte mobilisation de la Société de Gestion et l'agilité pour assurer un taux d'occupation moyen de près de 89 % et un taux de recouvrement de près de 99 %. Les créances irrécouvrables représentent 0,6 % des loyers en 2024 contre moins de 0,1 % l'année précédente.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2024 à 9,11 €, en baisse de -4,8 % sur un an. Cette baisse s'explique principalement par une baisse des revenus compte tenu de l'effet conjugué du départ de plusieurs locataires sur l'année, de la vente de quelques actifs occupés dont les fonds n'ont pas encore été réinvestis et par des relocations s'accompagnant de mesures d'accompagnement pour les locataires et qui ne produiront leurs effets pleins qu'en 2025. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 9,12 € par part ayant pleine jouissance en 2024 dont un prélèvement sur le report à nouveau de 0,01 €. Le report à nouveau après imputation ressort à 1,17 € par part à la clôture de l'exercice soit environ 1,4 mois de distribution. De plus, un dividende exceptionnel de 1,21 € par part a été distribué pour l'exercice 2024. Rapporté au prix de souscription de 2024, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité de 5,07 %.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

PERSPECTIVES 2025

Votre Société de Gestion poursuivra une politique d'investissement et de gestion dynamique. Les acquisitions à fort rendement de 2025, le travail continu sur le taux d'occupation et la poursuite d'un programme d'arbitrage ciblé, devraient consolider les performances d'EFIMMO 1, permettre de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits et de restaurer sa liquidité à laquelle la Société de Gestion accorde beaucoup d'importance. SOFIDY veillera par ailleurs à maintenir un effet de levier raisonnable avec de la dette bancaire essentiellement contractée à taux fixe ou variable couverte

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaine de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'EFIMMO 1.

EN CONCLUSION

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, des mandats arrivent à échéance et conformément à la réglementation en vigueur, il a été fait appel à candidatures. Je renouvelle ma confiance aux Membres sortants.

Le Conseil renouvelle à SOFIDY, qui œuvre dans un contexte difficile, 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.

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

Rapport du commissaire aux comptes (exercice clos le 31 décembre 2024)

5

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes 80

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées 82

5.1 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 votre 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 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 la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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.821-55 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 immobilière 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.

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion représentant 10 % hors taxes :

- des revenus locatifs HT 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)

- 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).

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 Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 10 531 071,90 € hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements 10 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 1 479 187,60 € hors taxes pour l'exercice 2024.

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :

- En cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;

- En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : 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 Société) ;

- 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 Comofi : 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 Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, cette commission s'élève à 1 051 575,58 € hors taxes.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Avec la société de gestion SOFIDY

- Une commission 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.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire 86

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire 88

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

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 clos le 31 décembre 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 75 355 298,53 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2024	**75 355 298,53**
Report à nouveau des exercices antérieurs	9 768 367,17
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**85 123 665,70**

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 85 123 665,70 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 75 431 140,02 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 9 692 525,68 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 9,12 € au titre de l'exercice 2024.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 1,17 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024.

SIXIEME RESOLUTION

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

SEPTIEME RESOLUTION

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 2024, à savoir :

- valeur comptable : 1 572 002 366 € soit 189,88 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 402 018 330 € soit 169,35 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 676 162 399 € soit 202,47 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 10 017 239,10 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles".

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée pour un total de 1,21 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

NEUVIEME RESOLUTION

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 2025.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de value de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale maintient à 700 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, 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. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si, au moment de sa mise en place, le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des 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.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale maintient la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 25 000 € pour l'année 2025, 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.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ, la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER et la compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

Candidats :

- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY ;
- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Laurent BOUSQUET ;
- Madame Valérie JACQUEMIN ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- Monsieur Sébastien MATHIEU ;
- Monsieur Michel PRINZ ;
- la SCI KIKI LPB représentée par Monsieur Clément AUCLAIR ;
- la SCI OSOLEIL représentée par Monsieur Aurélien ROL ;
- Monsieur Cyrille VASSANT ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER ;
- la Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

QUINZIÈME 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.

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la Société décrite dans la note d'information selon la rédaction suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
3. Objectif et politique d'investissement	**3. Objectif et politique d'investissement**
• 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 ;	• L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de sociétés contrôlées ou non, SCPI, OPCI, et de tout autre type de fonds français ou étrangers éligibles
(...)	(...)
• La SCPI EFIMMO1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.	• La SCPI EFIMMO1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des meubles meublants, des biens d'équipements ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments financiers à termes éligibles.
	(...)

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre le mécanisme de décimalisation lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
6. CAPITAL SOCIAL	**Article 6 - Capital Social**
(...)	(...)
12. PARTS SOCIALES	**6.4 Décimalisation**
(...)	Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.
	Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.
	Article 9 - Parts sociales
	(...)
	9.2 Droit des Parts
	(...)
	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.
	Les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.
	(...)

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mécanisme de suspension de la variabilité du capital prévu dans les statuts de la Société afin :

- d'éviter l'annulation des demandes de retraits enregistrées dans le registre des retraits de parts en cas de suspension temporaire de la variabilité du capital afin de permettre aux associés ayant demandé un retrait de parts et n'ayant pas transmis d'ordre de vente de conserver leur rang dans le registre des retraits au moment du rétablissement de la variabilité du capital ;
- d'assouplir les conditions de retour à la variabilité du capital ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
8. RETRAIT DES ASSOCIES	**Article 7 – Variabilité du capital – Retrait des associes**
(...)	(...)
8.4. Suspension de la variabilité du capital	**7.5. Suspension de la variabilité du capital**
La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.	La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.
La prise de cette décision entraîne :	La prise de cette décision entraîne :
l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,	• la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre,
l'interdiction d'augmenter le capital effectif,la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 14.2 ci-après.	• la fermeture du registre et sa suspension, ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital, • l'interdiction d'augmenter le capital effectif, • la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 10.3 ci-après, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entrainera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la décision de suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.
8.5. Rétablissement de la variabilité du capital	**7.6. Rétablissement de la variabilité du capital**
La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales fixées par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait, et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne : • l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ; • la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur à ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue ; • la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ; • la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts. Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'Associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions. Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.	La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Après une période de 12 mois suivant la suspension de la variabilité du capital, dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'aurait pas usé de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et dans le cas cumulatif où la Société de Gestion constaterait quatre périodes consécutives de confrontation sur le marché secondaire au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Comofi, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne : • l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts sur le marché secondaire ; • la fin de la suspension des demandes de retrait inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire durant la période de suspension de la variabilité du capital ; • la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur à ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue ; • la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ; • la possibilité d'inscrire de nouvelles demandes de retrait sur le registre de retrait des parts. Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les vendre sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de permettre à la Société de Gestion de fixer le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI après avoir informé le Conseil de Surveillance mais sans nécessité d'une consultation formelle ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF	**Article 8 – Augmentation du capital effectif**
9.1. Pouvoirs de la Société de Gestion	**8.1. 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.	Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après information 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.
(...)	(...)

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, de :

- supprimer l'obligation de faire approuver par l'Assemblée Générale des associés, les valeurs de parts de la Société ;
- supprimer l'obligation de faire autoriser par l'Assemblée Générale des Associés tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieur à 10 % ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF	**Article 8 - Augmentation du capital effectif**
(...)	(...)
9.3. Prix de souscription	**8.3. 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.	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.	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 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.	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 d'établissement de la valeur de reconstitution.
(...)	(...)
33. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	**Article 26 – Inventaire et comptes sociaux**
(...)	(...)
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.	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 et le cas échéant à la fin du 1er semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société.
(...)	(...)

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- en cas d'investissement indirect de déduire des commissions prélevées par la Société de Gestion au niveau de la SCPI d'éventuelles commissions équivalentes prélevée par la Société de Gestion au niveau de la société intermédiaire ;
- de préciser que la SCPI conserve à sa charge les coûts liés à la mise en œuvre obligatoire de la facturation électronique ainsi que des éventuels frais de secrétariat juridique ;
- de préciser que la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion qu'elle perçoit ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion**
Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :	Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, 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 :	**15.1. Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société**, 10 % (dix pour cent) hors taxes :
(...)	(...)
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.	Étant précisé que la commission de gestion perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de gestion déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).
(...)	(...)
La Société de Gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :	La Société de Gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes réalisées pour le compte de la Société :
(...)	(...)
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 exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.	Étant précisé que la commission de cession perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de cession déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).
(...)	(...)
18.5. La Société gardera en particulier en charge :	**15.5. La Société gardera en particulier en charge :**
(...)	(...)
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;	- Les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
(...)	- Les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique,
- Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier, et d'avocat et de conseils.	(...)
(...)	- Les frais de contentieux, de procédure, les honoraires d'huissier, d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique,
	(...)
	15.9 La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie des commissions qu'elle perçoit au titre de la gestion de la SCPI. À ce titre, elle peut notamment rétrocéder une partie de sa commission de gestion aux investisseurs institutionnels qui décideraient, en cas d'un volume important de parts en attente de remboursement inscrites sur le registre des retraits, de retirer un ordre significatif inscrit sur ce registre afin de contribuer à rétablir la liquidité du marché des parts.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de refonder l'article « Information des Associés » des statuts ;
- d'instaurer l'envoi des documents de convocation aux Assemblées Générales par voie dématérialisée par défaut pour tout nouveau souscripteur au capital de la Société ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
31. INFORMATION DES ASSOCIÉS	**Article 24 – Communications**
31.1. Avec la convocation à l'Assemblée, la Société de Gestion enverra aux associés les documents prévus par l'article R. 214-144 du COMOFI, notamment :	L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.
- le ou les rapports de la société de gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le compte de résultat, le bilan et ses annexes.	Avec la convocation à l'Assemblée, la Société de Gestion enverra aux associés les documents prévus par l'article R. 214-144 du COMOFI, notamment : - le ou les rapports de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le compte de résultat, le bilan et ses annexes.
Les Associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.	Les Associés qui entendent opter pour l'envoi postal en lieu et place d'une télécommunication électronique pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, , doivent au préalable communiquer cette demande à la Société de Gestion, cette option étant possible à la date de souscription.
Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.	Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.
(...)	(...)

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous la condition de ratification de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
28. ASSEMBLEES GENERALES	**Article 20 – Assemblées Générales**
(...)	(...)
Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.	Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
(...)	Les Assemblées Générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés. (...) La convocation à l'Assemblée Générale peut permettre aux Associés de participer et voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
6. CAPITAL SOCIAL	**Article 6 - Capital social**
6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 Euros. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros	**6.1. Capital social initial** Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 €. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la Société de Gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.
6.2. Le montant du capital minimum est de 760 000 € 6.3. Le montant du capital plafond est de 1 800 000 000 € 6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.	**6.2. Capital social minimum** Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Comofi, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
(...)	**6.3. Capital social maximum** Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à deux milliards cinq cents millions (1.800 000.000) euros. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. (...)
7. VARIABILITÉ DU CAPITAL (...) ● il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 1 800 000 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 800 000 000 €, ● 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. (...)	**Article 7 – Variabilité du capital - Retrait des associes** **7.1. Variabilité du capital** (...) ● Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux. ● Le capital peut être réduit par suite de retraits réalisés à partir d'un fonds de remboursement, il peut également 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, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants : - 10% du capital statutaire, - 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale, - du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760.000 euros. (...)
10. APPORTS 10.1 - Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation. 10.2 - Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission. 10.3 - La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.	**7.2 Souscriptions** Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation. Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.
8. RETRAIT DES ASSOCIÉS **8.1. Principe du retrait** (...) La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la Société de Gestion www.sofidy.com.	**7.3. Retrait compensé des associés** **7.3.1.** Principe du retrait compensé (...) La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation et/ou la Date de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.
8.2. 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. (...) 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.	**7.3.2.** Modalités de retrait compensé En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, 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. (...) Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré 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 de la période précédant la perte de la jouissance des parts, 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.
8.3. Prix de retrait La Société de Gestion détermine le prix de retrait. Retrait compensé (...)	**7.3.3.** Prix de retrait La Société de Gestion détermine le prix de retrait. (...)

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen, les Associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.	En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre, les Associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.
(...)	(...)
Retrait non compensé – Fonds de remboursement	**7.4. Retrait non compensé – Fonds de remboursement**
(...)	(...)
2° Notification	**7.4.2.** Notification
Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion informera, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité : ● d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites de sa dotation et de l'éventuelle date de fin du Fonds de remboursement ; ● l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.	Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion informera dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité : ● d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites des sommes disponibles dans le fonds de remboursement et de son éventuelle date de fin ; ● l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.
L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier par lettre recommandé avec avis de réception ou tout autre moyen approprié, à la Société de Gestion, sa demande expresse de remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.	L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de cette notification, pour notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen approprié, à la Société de Gestion, sa demande expresse de remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.
(...)	(...)
3° Prix de retrait et exercice du droit de retrait	**7.4.3.** Prix de retrait et exercice du droit de retrait
Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du Conseil de Surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.	Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.
(...)	(...)
4° Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement	**7.4.4.** Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement
La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers. Etant précisé que les procédures applicables au fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information.	La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.
(...)	(...)
9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF	**Article 8 - Augmentation du capital effectif**
(...)	(...)
9.5. Agrément	**8.5. Agrément des souscripteurs**
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 n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.	Les nouveaux associés qui souscrivent des parts 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 décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la Société.(...)
(...)	
11. RÉÉVALUATION	Suppression de l'article
11.1. Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation des biens sociaux. 11.2. Toute réévaluation est décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.	
(...)	(...)

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
12. PARTS SOCIALES	**Article 9 – 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.	**9.1 Représentation des parts sociales** Les parts sociales sont nominatives.
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.	Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.
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.	Des certificats nominatifs de parts seront établis à la demande des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute inscription de demande de cession sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.
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.	Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.
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. A 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.	**9.2 Droits des parts** Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf à ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.
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.	Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'ils passent. 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.
13. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES 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.	Les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.
13.2. La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.	En cas de démembrement, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, et ont tous deux droits d'y assister.
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 1 ci-après.	L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.
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.	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 dans les conditions indiquées dans la Note d'Information.
13.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société 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.	
14. CESSION DE 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.	**Article 10 – Transmission des parts** Toute transaction donne lieu à l'inscription sur le registre des Associés, qui est réputé constituer l'acte de cession 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.
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. A 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).	Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société. Dans les deux cas, la Société agrée tout nouvel associé.
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.	**10.1. Agrément des cessionnaires** Les parts sont librement cessibles par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé.
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.	Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions énoncées ci-après. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
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. A 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. 14.3. Cession entre vifs réalisées 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, ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.4 des Statuts, 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. (...) 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. (...)	A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. 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. Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de sa notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues 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, prévu à l'alinéa précédent, 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. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause. **10.2 Cessions entre vifs réalisées de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion** Sous réserve des dispositions relatives à l'agrément des tiers, toute transmission de gré à gré des parts effectuée directement entre Associés ou entre un Associé et un tiers est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion. La cession des parts s'opère dans les formes légales en vigueur. La cession de parts peut valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus. **10.3. Cession entre vifs réalisées 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, ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7.5 des Statuts, 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. (...) **10.4. Transmission par décès** 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 commun en biens. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition, d'un acte de notoriété. L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé, est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. (...) **Article 11 – Associés** **11.1 Responsabilité des Associés** La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L. 214-89 du Comofi, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
	L'Associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce. **11.2 Décès – Incapacité** La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs Associés, et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des Associés décédés. De même, l'interdiction, la faillite personnelle, la liquidation, le redressement judiciaire, la sauvegarde ou l'ouverture de toute procédure collective atteignant l'un des Associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres Associés. Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la vie de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.
15. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 15.1. La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. 15.2. La société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est au 303 Square des Champs Elysées – 91080 Evry-Courcouronnes, immatriculée sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée société de gestion pour une durée indéterminée. 15.3. Les fonctions de la Société de Gestion cessent par, sa dissolution, sa liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation. La révocation de la société de gestion ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société. 15.4. Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts. Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui confiant les pouvoirs nécessaires à cet effet. (...)	**Article 12 – Nomination de la Société de Gestion** **12.1** La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille, **12.2** La société « SOFIDY », ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, société par actions simplifiée dont le siège social est au 303 Square des Champs Elysées – 91080 Evry-Courcouronnes, immatriculée sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée Société de Gestion pour une durée indéterminée. **12.3** Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation judiciaire, sa révocation ou le retrait de son agrément. La Société de Gestion est révocable par les tribunaux ou par une Assemblée Générale des associés à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. **12.4** Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de portefeuille sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. (...)
16. ATTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 16.1. Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la société de gestion est chargée d'établir les programmes d'investissements, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, d'acquérir les biens sociaux, de surveiller la bonne marche des travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine. 16.2. La société de gestion administre les biens de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés. 16.3. La société de gestion recherche des associés nouveaux à l'effet d'accroître le patrimoine immobilier de la Société. 16.4. La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-après. 16.5. La société de gestion peut conférer à toute personne, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués. Elle peut en conséquence déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait d'administration à ses mandataires. Ceux-ci ne pourront, en aucun cas, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.	**Article 13 – Attributions et Pouvoirs de la Société de Gestion** La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet. Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs, et non limitatifs : ● Elle prépare et organise les augmentations de du capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts. ● Elle reçoit et traite les demandes de retrait d'Associés dans les conditions fixées par l'article 7.2 des présents statuts. ● Elle décide de la mise en place d'un marché secondaire en cas de blocage des retraits et organise les cessions de parts sur ce marché secondaire. ● Elle recherche et agrée tous associés nouveaux. ● Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements. ● Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques. ● Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes. ● Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
17. POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 17.1. La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. 17.2. Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge à la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance. Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la Société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la règlementation. 17.3. En outre, la société de gestion peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire Sous cette seule réserve, elle dispose de tous pouvoirs à l'effet de réaliser l'objet social.	• Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes. • Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées. • Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc... • Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire. • Elle consent toutes délégations. • Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit. • Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société. • Elle passe tous marchés et contrats. • Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités. • Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles. • Elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés. • Elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues). • Elle élit domicile partout où besoin sera. • Elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts. • Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix. • Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux. • Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables. • Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités. • Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation. • Elle contracte tout instrument financier de couverture de change ou de taux qui lui semble approprié. • Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant. • Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour. • Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant. • Elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions. • Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. • La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale. • Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la Société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la règlementation.

- La Société de Gestion pourra effectuer les opérations suivantes :
- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge à la Société de Gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.
- Contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire

La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

Article 14 – Délégations de Pouvoirs - Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs par un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

(...)

18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

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.

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

(...)

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

19. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

19.1 – Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux commissaires aux comptes qui présentent un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des associés.

19.2 – La convention doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

19.3 – Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

Article 16 – Conventions entre la société et la société de gestion

16.1 – Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la Société ou de la Société de Gestion, doit, sur les rapports du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

16.2 – Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

16.3 –Toute acquisition d'immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, ou est un Associé détenant plus de 10 % (dix pour cent) de la Société, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés Financiers.

20. NOMINATION DU CONSEIL-RÉMUNÉRATION

20.1. Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister et d'exercer le contrôle permanent de la Société de Gestion.

20.2. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en-deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

20.3. En cas de vacance, par décès, démission, le Conseil de Surveillance doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

20.4 L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

21. REUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

21.1. Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de son mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Article 17 – Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont éligibles en-deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) ans, et sont révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Les membres élus à cette occasion, le seront :

- pour une durée de trois (3) ans pour le premier (1er) tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- pour une durée de deux (2) ans pour le deuxième (2ème) tiers des membres élus.
- et pour une durée d'un (1) an, pour le troisième (3ème) tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
21.2. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, et pour la durée de leur mandat, soit de la Société de Gestion : les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation. En dehors desdites réunions, les membres du Conseil peuvent être consultés par tout moyen. A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation, et y joint tous documents, renseignements, et explications utiles.	En cas de vacance, par décès, démission ou incapacité d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, ce dernier peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, à titre exceptionnel, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.
Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de cinq (5) jours à compter de la date d'envoi pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion, tout vote parvenu après ce délai étant considéré comme une abstention. Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.	Si, par suite de vacance par décès ou démission le nombre des membres du Conseil, devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel de candidature et de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.
21.3. Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un fax.	Chaque année la Société de Gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Comofi.
Ils peuvent donner mandat, adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.	La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.
21.4. Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence. Cette même règle s'applique en matière de consultation.	**17.2 Organisation - réunion et délibération** Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le secrétariat de Séance est assuré par la Société de Gestion.
21.5. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.	Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation.
21.6. La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.	En dehors desdites réunions, les membres du Conseil peuvent être consultés par tout moyen. A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation, et y joint tous documents, renseignements, et explications utiles.
21.7. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.	Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de cinq (5) jours à compter de la date d'envoi pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion, tout vote parvenu après ce délai étant considéré comme une abstention. Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.
22. POUVOIRS ET RESPONSABILITES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **I. Pouvoirs**	Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre d'un courrier électronique, ou d'un écrit signé par voie électronique par un procédé fiable d'identification.
22.1. Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la Société de Gestion.	Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances ayant le même ordre du jour.
22.2. A toute époque, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.	Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction, étant précisé qu'un membre est considéré comme présent en Conseil même lorsqu'il y participe par téléconférence ou visioconférence. Cette même règle s'applique en matière de consultation.
22.3. Il présente à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la société.	Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.
22.4. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.	La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.
II. Responsabilités	Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Les extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux (2) membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.
22.5. Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.	

17.3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Définies par l'article L.214-10 du Comofi et 422-199 à 422-201 du RG AMF, les missions du Conseil de Surveillance sont :

- D'assister la Société de Gestion, conformément à la loi.
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société et s'il y a lieu, sur toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

17.4 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mission de contrôle en application notamment des articles L. 214-99 du Comofi et 422-199 du RG AMF.

17.5. Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle portée aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre rémunération par l'Assemblée Générale Ordinaire, en contrepartie de leur participation aux réunions du Conseil.

Indépendamment de la rémunération qui peut être allouée par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion de leur participation en présentiel aux réunions du Conseil de Surveillance.

23. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

23.1. Un contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de six exercices.

23.2. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

23.3. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-10 du Code de Commerce.

24. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

24.1. Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

24.2. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

24.3. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

24.4. Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

24.5. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

Article 18 – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire, désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les Associés. A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés : rapport général sur les comptes annuels et rapport spécial sur les Conventions Particulières. Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
27. DECISIONS COLLECTIVES 27.1. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et de ses délibérations, prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables. 27.2. Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour approuver les comptes de l'exercice. 27.3. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas. 27.4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. 27.5. Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls. 27.6. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. 27.7. Hors les cas d'assemblées générales prévus par le Code Monétaire et Financier, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion. Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires. **28. ASSEMBLEES GENERALES** **1. Convocation** 28.1.1 Les Assemblées Générales d'Associés sont convoquées, au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation, par la Société de Gestion, ou à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent être aussi convoquées par un mandataire, désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social. Au cours de la dissolution de la société, les convocations sont effectuées par le liquidateur ou par un mandataire désigné dans les conditions déterminées à l'alinéa précédent. 28.1.2. Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux ou par voie électronique dans les conditions énoncées au 31.1 ci-après. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. 28.1.3. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. 28.1.4. L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R. 214-138 du COMOFI et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.	**Article 20 – Assemblée Générales** L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables. Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées : - Par le Conseil de Surveillance. - Par le ou les Commissaires aux Comptes. - Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième (1/10ème) du capital social. - Par le ou les liquidateurs. Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social. Tout Associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représentés à l'assemblée. Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion. Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par la loi. Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'Associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel il s'attache. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00. L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) Associés présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs ; le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les Associés ou groupe d'Associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues par la loi. **Article 21 – Assemblées Générales Ordinaires** Les Associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

2. Ordre du jour

28.2. L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions . Cette demande, accompagnée des projets de résolutions, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Ce pourcentage est réduit lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 € à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale. La Société de Gestion indique pour chacun de ces projets de résolutions s'il recueille ou non son agrément.

3. Participation aux décisions

28.3 Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4. Représentation

28.4.1. Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

28.4.2. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

28.4.3. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

28.4.4. 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.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

5. Réunion de l'Assemblée

28.5. L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts ;
- à la dotation du fonds de remboursement dès lorsqu'un tel fonds aura été constitué.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq (5) ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit respecter les conditions de quorum prévues par la loi.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée une deuxième (2ème) fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1ère) réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Article 22 – Assemblée Générale Extraordinaire

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à « offrir au public » ses parts, et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter les conditions de quorum requises par la loi, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1ère) réunion.

Article 23 – Consultation par correspondance

Conformément aux articles L. 214-105, R. 214-141, R.214-143 du Comofi, la Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale ordinaire réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation, pour faire parvenir par écrit, le cas échéant signé par voie électronique leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

6. Feuille de présence

28.6. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du COMOFI.

29. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation, pour approuver les comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations lorsque celle-ci ne dispose pas de pouvoirs nécessaires et suffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

29. PROCES-VERBAUX

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

31. INFORMATION DES ASSOCIES

31.1. Avec la convocation à l'Assemblée, la Société de Gestion enverra aux associés les documents prévus par l'article R. 214-144 du COMOFI, notamment :

- le ou les rapports de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

(...)

31.2. Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par un mandataire au siège social.

31.3. Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

31.4. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Article 24 – Communications

L'avis et la lettre de convocation doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout Associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou procuration.

Et lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats, et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.(...)

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même connaissance des documents suivants, concernant les trois (3) derniers exercices :

- Comptes de résultats.
- Bilans et annexes.
- Inventaires.
- Rapports soumis aux assemblées.
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
	• Rémunération globale de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.
32. ANNEE SOCIALE L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.	**Article 25 - Exercice social** L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.
33. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX 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. (...) 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 liés à l'acquisition des immeubles. Les primes d'émission pourront être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve.	**Article 26 – Inventaire et Comptes Sociaux** 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, son évolution prévisible et les éléments 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 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. (...) Les frais liés aux augmentations de capital, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission. Les primes d'émission pourront également être affectées à l'apurement du solde débiteur de comptes de réserve.
34. DÉTERMINATION DES BÉNÉFICES 34.1. Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements. 34.2. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 8 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. **35. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES** 35.1. L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste d'émission. 35.2. Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. 35.3. Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende. 35.4. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours à compter de la date de l'Assemblée. 35.5. Dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur dividende et pour fixer le montant et la date de la répartitio 35.6. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif. Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés : - lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes, - ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. 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.	**Article 27 – Répartition du résultat** Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles. Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés. L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi. Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés dans la limite du montant de leur part dans le capital de la Société. La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. L'Assemblée peut décider d'offrir aux Associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'Assemblée peut également décider, le paiement du dividende, par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
36. DISSOLUTION	**Article 28 – Dissolution**
36.1. Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.	**28.1.** Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.
36.2. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.	**28.2.** Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.
36.3. En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.	Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.
37. LIQUIDATION	**Article 29 – Liquidation**
37.1. Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.	Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.
37.2. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.	Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément
37.3. Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.	La Société de Gestion, le ou les co-liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageuses, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire apport à une autre Société, ou cession à une Société ou à toute autre personne de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.
37.4. Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.	La Société de Gestion, le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.
37.5. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.	Les Associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus de la Société de Gestion ou des liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.
Pendant la durée de la Société jusqu'à la clôture de liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.	Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société, appartiendront toujours à la Société personne morale. En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés, pris individuellement.
En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.	
De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des liquidations, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.	
Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.	
38. CONTESTATIONS	**Article 30 – Contestations**
Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.	Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.
	Article 32 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés
	La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
	La Société de Gestion est expressément habilitée, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux.

VINGT-CINQUIÈME 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.

Rapport périodique SFDR

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: *EFIMMO 1 (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : *SCPI00000419*

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 60 % d'investissements durables.
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds EFIMMO 1 géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds EFIMMO 1 met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds EFIMMO 1, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en $KgCO_2eq/m^2$;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et au cours des périodes précédentes ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs de suivi des fonds[1]	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	153 kWhEF/m²	154 kWhEF/m²	157 kWhEF/m²	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. *Source de données : 23 % de données réelles ; 77 % de données estimées* Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Intensité carbone en $KgCO_2eq/m^2$, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	20,6 $KgCO_2eq/m^2$	22,6 KgCO2eq/m²	20,8 KgCO2eq/m²	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire *Source de données : 23% de données réelles ; 77 % de données estimées* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	95 %	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	94 %	ND	ND	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	2 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	100 %	28 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds EFIMMO 1 s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 60 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associés à l'horizon 2030 :
  - Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
  - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
  - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Sur l'exercice 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs SFDR	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	80 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. *Source de données : 100 % données réelles* Calculé sur 100 % des actifs

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Le résultat de 2024 inclut donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédentes est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

EFIMMO 1 met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds EFIMMO 1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds EFIMMO 1, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'investissement et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en $kgCO_2eq$)

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2024	2023	2022	Source & Méthodologie
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds *Source de données : 100 % données réelles* Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	71 %	79 %	86 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). *Source de données : 100 % de données réelles* Calculée sur 100 % des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité						
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES[1]	Émissions de GES en valeur absolue ($kgCO_2eq$), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 2 222 382 Scope 2 : 2 639 727 Scope 3 : 16 605 058 Scope 1, 2 & 3 : 21 231 020	Scope 1 : 497 618,14 Scope 2 : 942 637,72 Scope 3 : 14 002 904,13 Scope 1, 2 & 3 : 15 443 159,99	Scope 1 : 1 146 060 Scope 2 : 2 126 046 Scope 3 : 15 548 251 Scope 1, 2 & 3 : 18 820 358	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. *Source de données : 23 % données réelles ; 77 % données estimées* Calculée sur 100 % des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique[1]		156 kWhEF/m²	157 kWhEF/m²	161 kWhEF/m²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. *Source de données : 23 % données réelles ; 77 % données estimées* Calculée sur 100 % des actifs.

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par EFIMMO 1, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement, Emissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

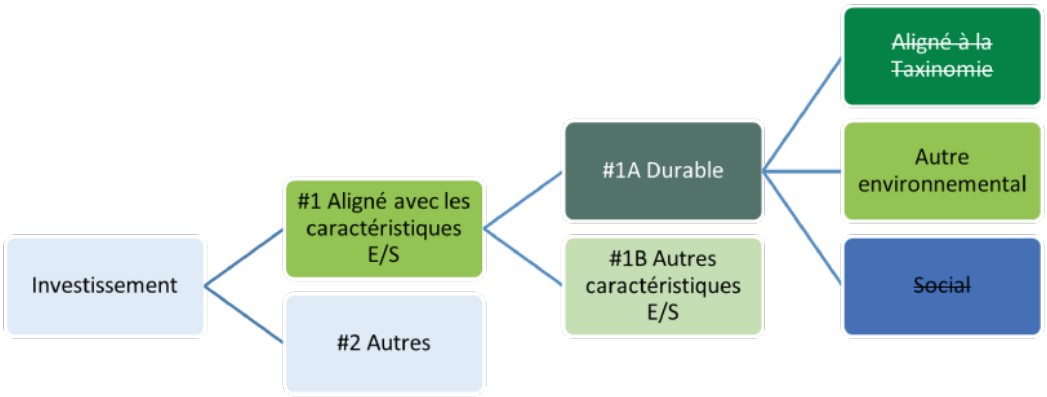
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Soref 3 - Isle d'Abeau, Riom et Cormeilles	Commerces	1,5 %	France
O'parinor - Aulnay-sous-bois	Commerces	1,1 %	France
32 Cours Pierre Puget - Marseille	Bureaux	0,2 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI EFIMMO 1 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 30 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 70 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 10 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 60 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
    - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
    - 60 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 0 % ont un objectif social.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

- 94 % dans le secteur du Commerce
- 6 % dans le secteur du Bureaux

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie de l'UE elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI EFIMMO 1 n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxonomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

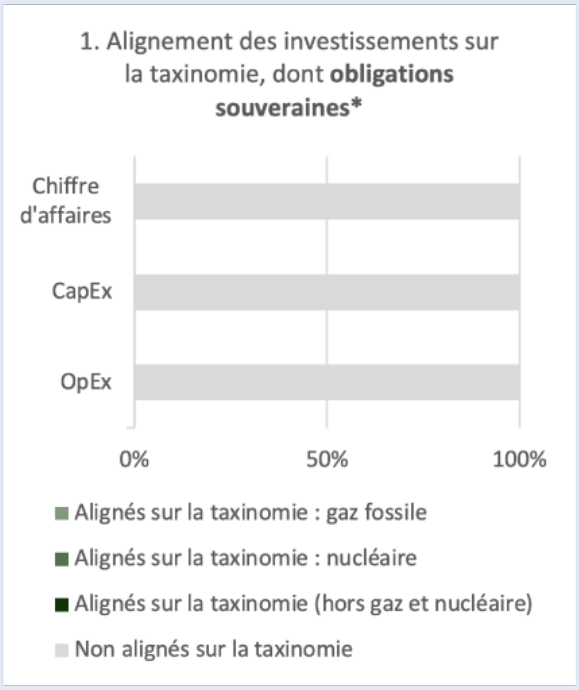
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

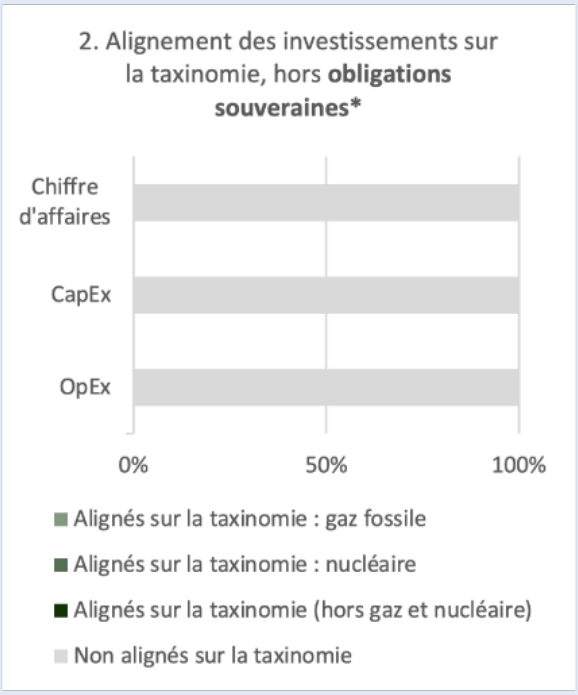
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





Ce graphique représente % des investissements totaux.

**Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines*

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI EFIMMO 1 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI EFIMMO 1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessous.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de 80 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Tableau de concordance de la loi Énergie -Climat

8

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	Le Groupe Tikehau Capital s'est engagé dans une trajectoire de décarbonation compatible avec l'accord de Paris. Validé en avril 2023, l'objectif initial de Tikehau Capital est de gérer environ 40 % des actifs sous gestion conformément à l'objectif mondial de zéro émission nette d'ici 2050. SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m² avec la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), à horizon 2030. Les actifs concernés par cet objectif ont défini des plans d'action spécifiques et ont commencé à les déployer, afin d'atteindre l'objectif d'ici 2030.
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans et les résultats sont communiqués annuellement dans le rapport périodique du fonds. Les émissions GES du fonds se trouvent sur les pages 107 du rapport périodique SFDR.
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 Juin 1992	EFIMMO 1 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, EFIMMO 1 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050. Le Groupe Tikehau Capital et Sofidy ont développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. Pour plus d'informations, se référer aux pages 47-48 du rapport annuel.
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	SOFIDY veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville, comme mentionné ci- dessus.
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine. Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs : ● Présence et pourcentage des espaces verts sur site ● Nombre d'actions favorisant la biodiversité (équipements ou processus de gestion) ● Réalisation d'un diagnostic écologique par un écologue
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont : ● Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes) ; ● Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiment, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.). Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, ● Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux et sociaux(recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse) Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, SOFIDY a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le nombre d'actions favorisant la biodiversité mises en place. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par SOFIDY et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation. En particulier, concernant les risques physiques liés au changement climatique, une analyse était déjà réalisée sur 100% des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE. R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. En 2024, cette approche a été renforcée pour prendre en compte la vulnérabilité des actifs, en plus de leur exposition. En 2025, la démarche sera encore renforcée avec la définition de plans d'adaptation à ces risques physiques liés au changement climatique.
Article 1, III 9° Plan d'amélioration continue	
Démarche d'amélioration et mesures correctives	Les plans d'action prévus à date par SOFIDY pour les thématiques clés sont décrits ci-dessus, dans les paragraphes concernés. Ces plans d'action couvrent notamment la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les plans d'action favorisant la biodiversité autour des actifs de SOFIDY (en déploiement) et les plans d'actions sur les risques physiques (un travail de fonds engagé en 2024).

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Evry Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

BY TIKEHAU CAPITAL

SOFIDY 04-2025 I Document réalisé par SOFIDY I Photos Sylvain Bardin et Shutterstock I RA-EF-042025-FR-2-2131