



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 140

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaînes d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile. Afin de préserver la valorisation et le rendement de votre patrimoine dans ce nouvel environnement économique, votre Société de Gestion poursuit sa politique d'investissement disciplinée et sa gestion agile des actifs immobiliers. Elle préserve par ailleurs un niveau de trésorerie permettant de saisir les opportunités à venir et un endettement limité.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, EFIMMO 1 a collecté près de 63 M€ portant ainsi sa capitalisation à 1,9 milliard d'euros au 30 septembre 2022.

Au cours de la période, votre SCPI a acquis 6 actifs immobiliers représentant un volume total d'investissement de 62 M€ dont 4 actifs de bureaux situés à Nantes, Bordeaux et Toulouse pour un montant de 19 M€. À titre de diversification, elle a en outre investi dans une résidence étudiante située à Noisy-le-Grand au pied du RER A et à proximité de différents établissements d'enseignement supérieur pour un montant de 28 M€ ainsi que dans un hôtel situé en face de la gare de Milan en Italie, loué pour une durée ferme de 20 ans à l'exploitant B&B pour un montant de 16 M€. La quote-part d'actifs situés à l'étranger représente désormais près de 25 % du patrimoine de votre SCPI, répartie sur 7 pays.

Du côté de la gestion, 7 205 m<sup>2</sup> ont été reloués et renouvelés au cours du trimestre représentant un montant de loyer de 1 571 K€, en hausse de 10 % par rapport aux loyers précédents. L'impact positif de ces relocations sur le taux d'occupation financier devrait lui permettre de retrouver, sauf imprévu, un niveau supérieur à 90 % dès le prochain trimestre.

Enfin, les cessions de 4 actifs de bureaux ont été réalisées au cours du trimestre pour 48 M€, soit un prix de vente de plus de 17,8 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise. Elles permettent de dégager une plus-value importante et autorisent votre Société de Gestion à procéder, au cours du mois d'octobre 2022, à une distribution d'un dividende exceptionnel de 1,64 € par part ayant jouissance au moment du versement.

Ces éléments permettent à votre Société de Gestion de fixer l'objectif de dividende au titre de l'exercice 2022 à 11,24 €\* par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un niveau correspondant à la fourchette haute de l'objectif annoncé les trimestres précédents et faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2022 d'environ 4,94 % brute de fiscalité\*\* et de 4,74 % nette de fiscalité\*\*\*. L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'établit à 2,40 € par part, soit un niveau équivalent à l'acompte du deuxième trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de gestion.

\* L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

\*\* Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

\*\*\* 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 1<sup>er</sup> janvier N.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 4,91 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2021\*\*

**+ 8,76 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2021

**89,49 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**1 876 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**259**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

**19 265**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

### Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document : <https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine d'EFIMMO 1

À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2022

1 814 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

259  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
989 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement de bureaux au travers d'emplacement situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives et à l'étranger dans des grandes capitales européennes, au sein de zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, leur centralité, leur attractivité commerciale, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et les transports en commun.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

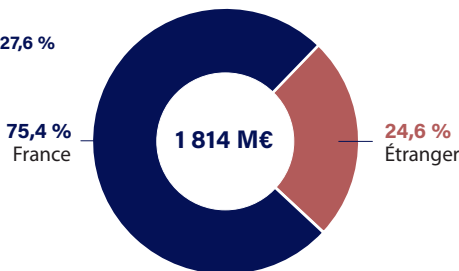
En valeur au 30 septembre 2022

### France :

Grand Paris **37,3 %**  
Métropoles françaises **27,6 %**  
Paris Centre **10,4 %**

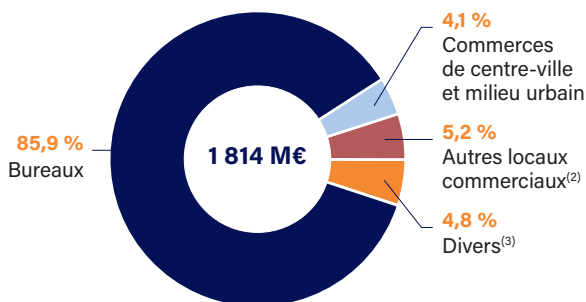
### Étranger :

Allemagne **9,3 %**  
Royaume-Uni **4,8 %**  
Pays-Bas **4,3 %**  
Belgique **2,4 %**  
Irlande **1,6 %**  
Italie **1,1 %**  
Espagne **0,6 %**  
Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> **0,5 %**



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2022



(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

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

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

## Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle d'épargne immobilière responsable. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

GOVERNANCE  
ET INVESTISSEMENT  
RESPONSABLE



CHANGEMENT  
CLIMATIQUE  
ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT  
ET RELATION AVEC  
LES PARTIES  
PRENANTES  
EXTERNNES



# Les investissements au 3T2022

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles de bureaux situés à Nantes et Colomiers (périphérie de Toulouse), de deux plateaux de bureaux situés à Bordeaux venant compléter une précédente acquisition à la même adresse, et à titre de diversification, une résidence étudiante située à Noisy-le-Grand ainsi qu'un hôtel situé à Milan (Italie) pour un montant total de 61,7 M€. Par ailleurs EFIMMO 1 a investi à hauteur de 1,1 M€ dans des fonds de diversification et logistique.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	12 boulevard Antoine Gautier (8 <sup>ème</sup> étage) - Bordeaux (33)	Caisse d'Epargne / Banque	732 m <sup>2</sup>	1 930 000 €	13/07/2022
Résidence étudiante et commerces	2 boulevard du Levant - Noisy-le-Grand (93)	Cardinal Campus et 10 autres locataires	8 329 m <sup>2</sup>	27 546 200 €	28/07/2022
Bureaux	16 boulevard de Cardiff - Nantes (44)	Multi-locataires	2 598 m <sup>2</sup>	7 625 085 €	02/08/2022
Bureaux	12 boulevard Antoine Gautier (9 <sup>ème</sup> étage) - Bordeaux (33)	Keolis / Transport	707 m <sup>2</sup>	1 820 400 €	09/09/2022
Bureaux	24 boulevard Déodat de Séverac - Colomiers (31)	Multi-locataires	2 551 m <sup>2</sup>	7 179 115 €	13/09/2022
Hôtel	via Napo Torriani 9 - Milan (Italie)	B&B Hotels / Hôtellerie	2 777 m <sup>2</sup>	15 612 350 €	23/09/2022
Diversifié (Participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multi-locataires	na	961 571 €	26/08/2022
Logistique (Participation indirecte)	GreenOak Europe	Multi-locataires / Logistique	na	143 885 €	30/09/2022
			<b>17 694 m<sup>2</sup></b>	<b>62 818 606 €</b>	

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 4,7%\*.

Au 30 septembre 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 63,7 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

À RETENIR



**63 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**6**

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

**17 694 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

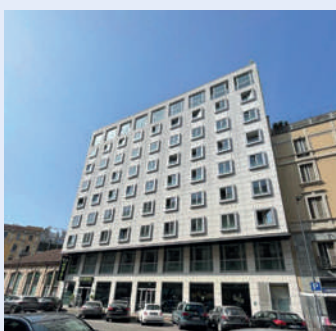
**64 M€**

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2022

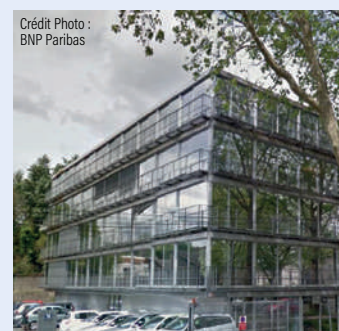
\* Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative des bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



2 boulevard du Levant - Noisy-le-Grand



via Napo Torriani 9 - Milan (Italie)



16 boulevard de Cardiff - Nantes

## Les arbitrages du trimestre

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de la Société peuvent être vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes sur des actifs davantage conformes à la stratégie d'investissement. Les arbitrages du trimestre ont principalement porté sur 5 immeubles de bureaux situés à Lille (59), Sceaux (92), Paris (75), Antony (92) et Pessac (33) pour un prix de vente total de 55,6 M€, près de 1,5 fois supérieur au prix d'acquisition des actifs, et générant une plus-value distribuable de 14,5 M€.

**21**

Actifs vendus depuis le début de l'exercice

**61,8 M€**

Prix de vente total depuis le début de l'exercice

**15,2 M€**

Plus ou Moins-values totales (nettes de fiscalité)

**55,4 M€**

Valeur d'expertise au 31/12/2021

**+ 11,5 %**

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

**13,6 M€**

Projets de cessions engagés au 30/09/2022

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées depuis le début de l'exercice ont porté sur 61 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	11	8 298 m <sup>2</sup>	2 143 242 €	1 790 123 €
Relocations	45	22 115 m <sup>2</sup>	5 264 120 €	5 187 653 €
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>30 413 m<sup>2</sup></b>	<b>7 407 362 €</b>	<b>6 977 776 €</b>
Locations	5	2 503 m <sup>2</sup>	-	404 285 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Puteaux (92) - Terrasse Bellini :

Relocation de 1 097 m<sup>2</sup> de bureaux à un acteur de l'enseignement supérieur à un loyer annuel de 430 K€, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation à la valeur locative de marché permet de sécuriser le locataire sur une période ferme de 6 ans.

### Lyon (69) - place Verrazano :

Relocation de 1 761 m<sup>2</sup> de bureaux à un acteur de l'industrie agrochimique à un loyer annuel de 341 K€, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent.

### Levallois-Perret (92) - rue Anatole France :

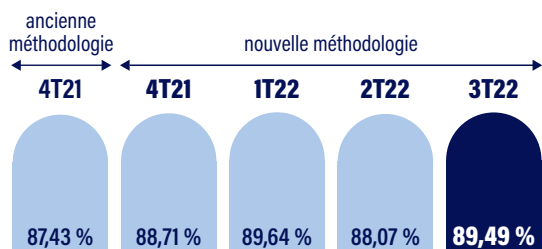
Relocation de 552 m<sup>2</sup> de bureaux à un locataire déjà présent sur l'immeuble à un loyer annuel de 229 K€, soit une hausse de +45 % par rapport au loyer précédent.

## Principales libérations du trimestre

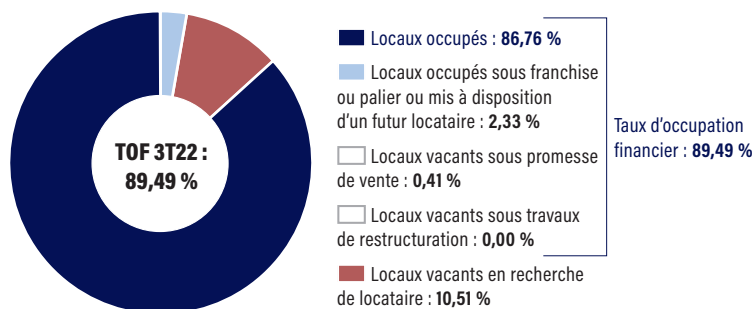
La principale libération du trimestre concerne une surface de bureaux de 1 556 m<sup>2</sup> située rue Nationale à Lille (59) représentant un loyer annuel de 288 K€. Cette surface a déjà fait l'objet d'une relocation auprès de deux locataires et dont les baux prendront effet au cours du prochain trimestre. Il est à noter que le montant des nouveaux loyers ressort à 315 K€ soit une hausse de +9 % par rapport au loyer précédent.

## Taux d'occupation\*

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2022 s'établit à 89,49 %.



Au 30 septembre 2022, la vacance est répartie sur 147 unités locatives.



**19 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2022

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais 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.



# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 3T 2022



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,31 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en date du 26 octobre 2022, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 1,64 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2021	Prévision 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €
4 <sup>e</sup> trimestre	3,36 €	2,40 €
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>11,28 €</b>	<b>9,60 €</b>
Dividende exceptionnel	0,10 €	1,64 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>11,38 €</b>	<b>11,24 €</b>
<b>Taux de distribution brute de fiscalité<sup>1</sup></b>	<b>4,91 %</b>	<b>Environ 4,94 %</b>
Taux de distribution nette de fiscalité <sup>2</sup>	4,80 %	4,74 %

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

(2) 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 1<sup>er</sup> janvier N.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2021 \* :



Votre SCPI a généré en 2021 un taux de distribution de 4,91 % brute de fiscalité étrangère et de 4,80 % nette de fiscalité étrangère.

\* Dividende avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### Rendement global immobilier 2021 :



Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

## Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

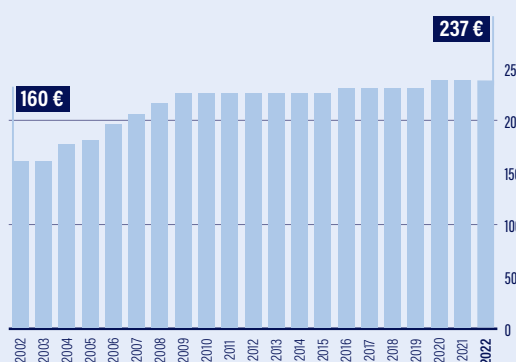
### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

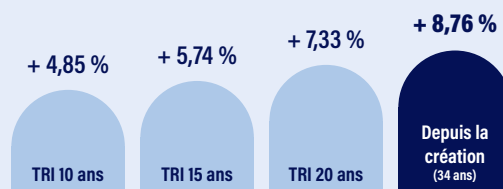


### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> janvier  
(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



## La performance à long terme de ma SCPI



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). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

237,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'EFIMMO 1

pour tout nouvel associé depuis le 10 juin 2019

213,30 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'EFIMMO 1

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

62 812 821 €  
MONTANT COLLECTÉ

5 444 056 €  
MONTANT RETIRÉ

1 876 391 331 €  
CAPITALISATION  
AU 30/09/2022

1 203 423 976 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/09/2022  
(VS 1 104 074 952 €  
AU 31/12/2021)

7 917 263  
NOMBRE DE PARTS  
AU 30/09/2022

265 033  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

25 523  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE  
AU 30/09/2022

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique Bureaux à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1987
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Jones Lang Lasalle Expertises
Dépositaire :	Société Générale SA
Commissaire aux Comptes :	Deloitte & Associés
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc PETER

## À noter!

Le versement du dividende exceptionnel d'un montant de 1,64 € par part ayant pleine jouissance sera versé en date du 26 octobre 2022.



Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)  
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.  
Crédit Photo : Resource

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la société de gestion 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement des parts.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI EFIMMO 1 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.