



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2023 ► N° 144

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023

Chers Associés,

La période chahutée que connaissent les marchés immobiliers à la suite de la hausse rapide et significative des taux d'intérêt se poursuit depuis cet été. Dans ce contexte votre SCPI EFIMMO 1 affiche une bonne résilience grâce à la très forte granularité de son patrimoine, la qualité des emplacements de ses actifs et la politique d'investissement disciplinée menée ces dernières années.

Les travaux de valorisation immobilière menés à mi-année conjointement par des experts externes et par nos valorisateurs internes, ont fait ressortir une baisse limitée de la valeur du portefeuille immobilier de -2,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2022. Sur la base de ces travaux, votre Société de Gestion a décidé début septembre de maintenir le prix de la part inchangé. Ces travaux de valorisation seront mis à jour dans le cadre de la campagne d'expertise immobilière en cours pour le 31 décembre 2023.

EFIMMO 1 a réalisé depuis le début de l'exercice, plus d'une douzaine de vente d'actifs pour un volume de plus de 20 M€ dont les prix de ventes sont en moyenne supérieurs de 5,6 % par rapport aux valeurs d'expertise. Les plus-values réalisées à l'occasion de ces ventes ont permis d'annoncer la distribution d'un dividende exceptionnel de 0,74 € par part qui sera versé courant décembre. D'autres opérations d'arbitrages en cours pourraient permettre à la SCPI de compléter les distributions de plus-values au titre de l'exercice 2023.

Du côté de la gestion immobilière, EFIMMO 1 a réalisé 44 relocations et renouvellements pour près de 21 000 m² depuis le début de l'exercice ainsi que la prise d'effet de baux pour 5 000 m² à la Défense dans l'immeuble Terrasse Bellini, lui permettant d'afficher de solides performances immobilières avec un taux d'occupation financier de 90,8 % au 30 septembre 2023 (contre 89,5 % au 3^e trimestre 2022) et un taux de recouvrement de 99,4 % au 1^{er} semestre 2023 (contre 90,3 % au 1^{er} semestre 2022).

Ces bonnes performances permettent de confirmer une fourchette de dividende annuel⁽²⁾ entre 10,60 € et 11,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité⁽¹⁾ compris entre 4,65 % et 4,90 %. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.

Par ailleurs, la liquidité du marché des parts de votre SCPI était à nouveau assurée au 30 septembre 2023.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) 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 1^{er} janvier N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 13,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,7 %.

(2) Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 4,98 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022⁽¹⁾

+ 8,73 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2022

90,80 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 962 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2023

265

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2023

21 060

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2023

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



Le patrimoine d'EFIMMO 1

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2023

1 800 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

265
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 024 UNITÉS LOCATIVES

Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement constitué de bureaux au travers d'emplacement situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives et à l'étranger dans des grandes métropoles 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 ?

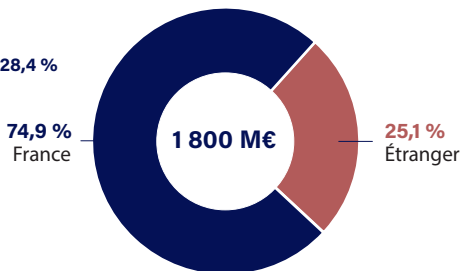
En valeur au 30 septembre 2023

France :

Paris Centre **9,8 %**
Grand Paris **36,7 %**
Métropoles françaises **28,4 %**

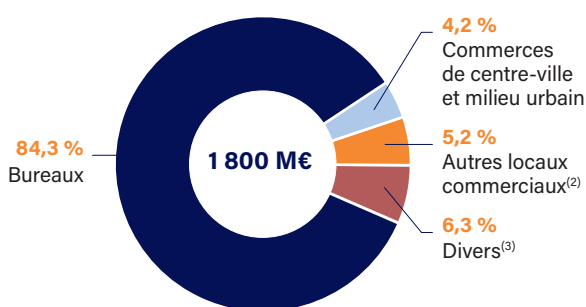
Étranger :

Allemagne **11,1 %**
Royaume-Uni **4,6 %**
Pays-Bas **3,8 %**
Belgique **2,1 %**
Irlande **1,3 %**
Italie **1,1 %**
Espagne **0,6 %**
Reste de l'Europe⁽¹⁾ **0,6 %**



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2023



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

Point sur l'endettement au 30 septembre 2023



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



Pour en savoir plus, découvrez notre charte ESG sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

Les investissements du trimestre

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis pour 34,9 M€ un immeuble de bureaux situé dans l'hypercentre de la ville de Hambourg en Allemagne, l'une des principales et plus riches métropoles européennes. Cet actif est loué à 100 % à 9 locataires dont TAG Immobilien pour 2 753 m² sur 9 ans ferme (foncière cotée allemande opérant dans l'immobilier résidentiel). Les revenus locatifs actuels sont inférieurs aux valeurs locatives moyennes observés sur le secteur. Le prix d'acquisition de cet actif ressort en décote de -20 % par rapport aux attentes du vendeur un an auparavant.

Par ailleurs EFIMMO 1 a été appelée à hauteur de 1,6 M€ dans le cadre de son investissement dans un fonds de diversification.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Steckelhorn 5-9 - Hambourg (Allemagne)	Multi-locataires	6 253 m ²	34 853 060 €	01/07/2023
Diversifié (participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multi-locataires	na	1 599 864 €	10/07/2023 11/08/2023
			6 253 m²	36 452 924 €	

Au 30 septembre 2023, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 3,2 M€.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 100 M€ votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI fait l'objet d'une gestion active avec une rémunération à l'heure actuelle de plus de 4 %.

À RETENIR



36 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

6 253 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

3 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2023



Steckelhorn 5-9 - Hambourg (Allemagne)



Les arbitrages du trimestre

Certains 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 votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement. Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 16,1 M€ reflétant des prix de vente supérieurs de 4,0 % en moyenne aux valeurs d'expertises, et ont porté sur principalement sur 3 surfaces de bureaux dont une surface à Paris générant une plus-value nette de fiscalité de 4,8 M€ et une surface à Boulogne-Billancourt générant une plus-value nette de fiscalité de 1,4 M€. Au 30 septembre 2023, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 68,0 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

Les arbitrages de l'exercice 2023 ont porté sur :

13

Actifs vendus

20,2 M€

Prix de vente total

19,1 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2022 des actifs vendus

+5,6 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

+6,2 M€

Plus-values totales (nettes de fiscalité)

68,0 M€

Projets de cessions engagés au 30/09/2023

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2023 ont porté sur 44 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	7 693 m ²	1 855 175 €	1 634 924 €
Relocations	33	13 126 m ²	2 778 501 €	2 352 926 €
Despécialisations	1	36 m ²	39 591 €	39 591 €
TOTAL	40	20 855 m²	4 673 267 €	4 027 441 €
Locations	4	372 m ²	-	81 690 €
Indemnités de despécialisation ou droits d'entrée				60 000 €

Depuis le début de l'exercice, la baisse observée sur les loyers annuels obtenus s'explique principalement par les relocations et les renouvellements de surfaces de commerces comme l'enseigne de prêt à porter C&A sur un actif situé aux Pays-Bas à un loyer correspondant à la valeur locative de marché. Concernant les surfaces de bureaux qui constituent l'essentiel du patrimoine d'EFIMMO 1, nous observons une meilleure résistance des valeurs locatives de marché notamment pour les immeubles de petites surfaces et bien situés malgré l'environnement chahuté du marché de l'immobilier.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Levallois-Perret (92) - rue Anatole France :

Renouvellement de 1 249 m² de bureaux à un loyer annuel de 481 K€, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Montigny Le Bretonneux (78) - place Wicklow :

Relocation de 1 130 m² de bureaux à un loyer annuel de 175 K€, soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent.

Paris (75) - Boulevard Brune :

Relocation d'une surface de bureaux de 331 m² à un loyer annuel de 122 K€, soit une hausse de +17 % par rapport au loyer précédent.

Delft (Pays-Bas) - Bastiaanplein :

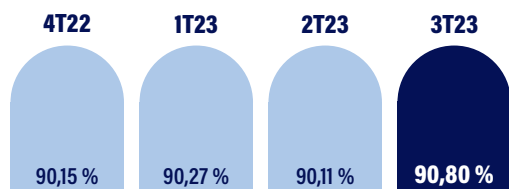
Relocation d'une surface commerciale de 507 m² à un loyer annuel de 70 K€, soit une baisse de -46 % par rapport au loyer précédent. Le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans. La baisse de loyer s'explique par un réalignement du loyer à la valeur locative de marché.

Principales libérations du trimestre

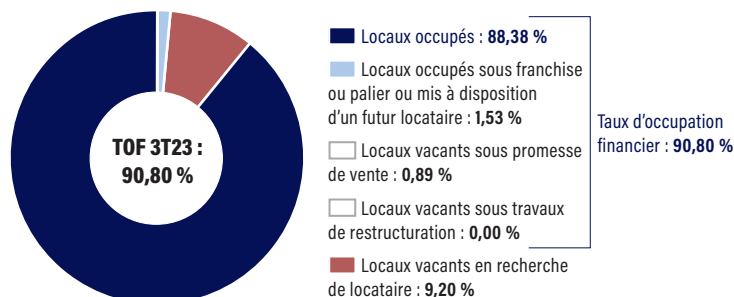
Les principales libérations du trimestre concernent un immeuble de bureaux d'une surface totale de 1 445 m² situé rue Eugène Varlin à Malakoff (92) représentant un loyer annuel total de 443 K€, ainsi qu'une surface de bureaux de 689 m² située boulevard Alexandre Oyon au Mans (72) représentant un loyer annuel de 116 K€ et également deux surfaces de bureaux d'une surface totale de 492 m² situées avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92) représentant un loyer annuel total de 110 K€.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2023 s'établit à 90,80 %.



Au 30 septembre 2023, la vacance est répartie sur 136 unités locatives.



25 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2023

*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.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,38 € 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, courant décembre 2023, d'un **dividende exceptionnel d'un montant de 0,74 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
1 ^{er} trimestre	2,40 €	2,40 €
2 ^e trimestre	2,40 €	2,40 €
3 ^e trimestre	2,40 €	2,40 €
4 ^e trimestre	2,52 €	-
Dividende ordinaire	9,72 €	-
Dividende exceptionnel	1,64 €	0,74 €
Dividende annuel	11,36 €	<i>Entre 10,60 € et 11,20 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 **entre 10,60 € et 11,20 €** par part **soit un taux de distribution brut de fiscalité⁽¹⁾ compris entre 4,65 % et 4,90 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2022



Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,98 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,79 % net de fiscalité⁽²⁾.

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 13,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,7 %.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

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

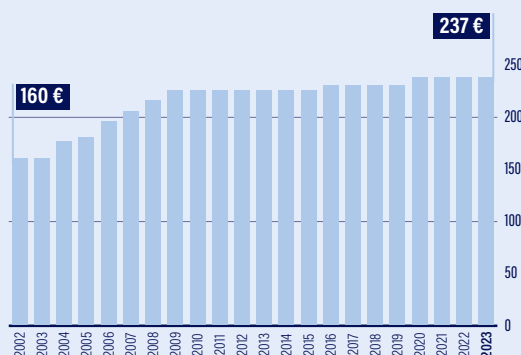
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



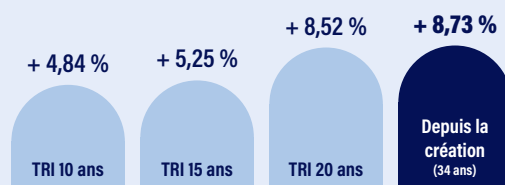
Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier
(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2022



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 AU 1^{ER} OCTOBRE 2023 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS
1^{er} jour du 3^e 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 :

24 695 163 €
MONTANT COLLECTÉ

22 180 427 €
MONTANT RETIRÉ

1 962 054 270 €
CAPITALISATION AU 30/09/2023

1 258 363 920 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2023 (VS 1 226 637 112 € AU 31/12/2022)

8 278 710
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2023

104 199
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

103 987
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE AU 30/09/2023

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 0,74 € par part ayant pleine jouissance sera versé courant décembre 2023.



49/51 rue Vivienne - Paris (2^{ème})
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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.