



Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} TRIMESTRE 2023 ► N° 145

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2024

Chers Associés,

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière – en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation – mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine, exposée majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -7,2 % sur un an au 31 décembre 2023. Considérant que le secteur des bureaux subit les corrections de valeurs les plus prononcées, cette baisse, certes importante, traduit une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa poche de 16 % de diversification dédiée aux commerces, à l'hôtellerie et à la logistique. Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision, de modifier le prix de souscription de votre SCPI EFIMMO 1 pour le porter à 212 € par part à compter du 4 décembre 2023, soit une baisse de -10,5 %.

Nonobstant des valeurs chahutées, votre SCPI dispose toujours de fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation (90,01 % au quatrième trimestre 2023) et de recouvrement 2023 élevés (99,0 %³) et des réserves de plus-value mobilisables. EFIMMO 1 a réalisé au cours de l'exercice près d'une vingtaine de vente d'actifs pour un volume proche de 30 M€ générant 8 M€ de plus-value, et a reloué ou renouvelé plus de 27 000 m² au travers de 58 opérations locatives. Il est également important de souligner que votre SCPI est dotée d'une trésorerie disponible importante de près de 100 M€ et d'un niveau d'endettement faible de 18,8 % lui permettant d'être offensive et manœuvrante pour nourrir son patrimoine avec des actifs à plus haut rendement.

Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 10,62 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité¹ (et de 4,65 % sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2023²). Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2024⁴.

Par ailleurs, nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI sera temporairement réduit, à compter du 1^{er} février 2024 et jusqu'au 31 juillet prochain, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22 % sur les 2 derniers mois) ce qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre SCPI compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende au titre de l'année 2023 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 2024.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année 2023 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 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 8,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,6 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽³⁾ À date de rédaction du document.

⁽⁴⁾ Ce taux de distribution prévisionnel 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.

+ 5,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2023 RECALCULÉ
SUR PRIX DE PART AU 01/01/2024⁽¹⁾

+ 4,65 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2023
(SUR PRIX DE PART AU 01/01/2023⁽²⁾)

+ 8,65 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2023

90,01 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 755 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2023

21 161

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 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 31 DÉCEMBRE 2023

1 722 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

261
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 003 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 ?

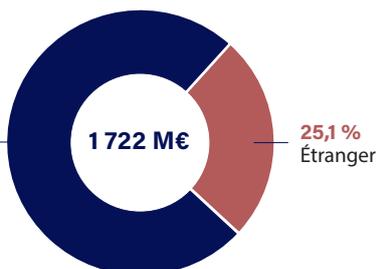
En valeur au 31 décembre 2023

France :

Paris Centre 10,5 %
Grand Paris 36,1 %
Métropoles françaises 28,4 %

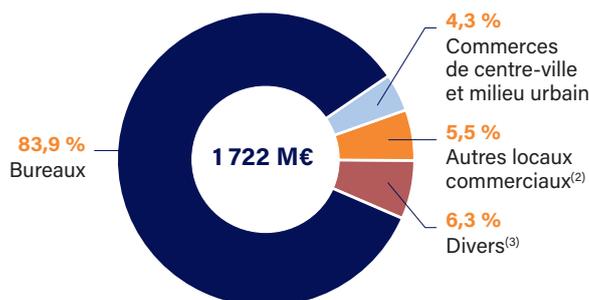
Étranger :

Allemagne 11,0 %
Royaume-Uni 4,2 %
Pays-Bas 3,8 %
Belgique 2,2 %
Irlande 1,3 %
Italie 1,2 %
Espagne 0,6 %
Reste de l'Europe⁽¹⁾ 0,7 %



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 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 31 décembre 2023



4 ans et 9 mois
Maturité moyenne de la dette
dont 59 % amortissable

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.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

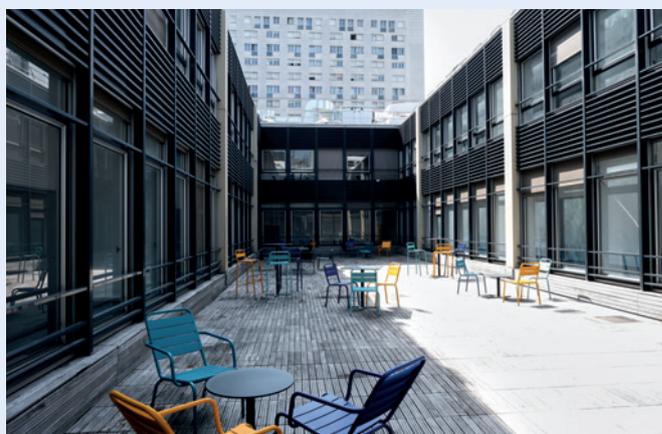
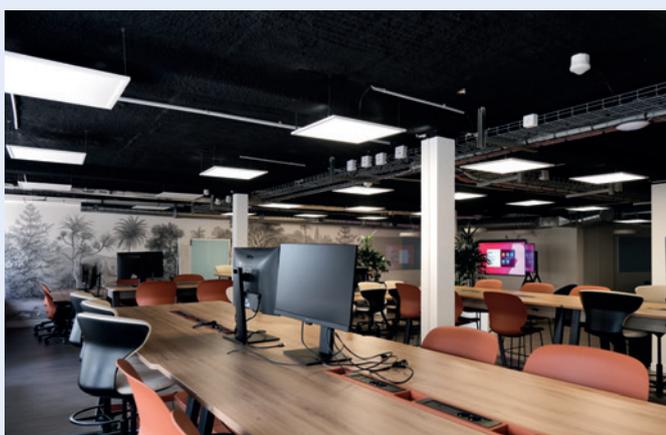
Au 31 décembre 2023, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 22 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de plus de 90 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
▼

22 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 31/12/2023



Restructuration de l'immeuble Terrasse Bellini à La Défense (92)

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 8,6 M€ et ont porté sur principalement sur 5 surfaces de bureaux dont une surface à Boulogne-Billancourt générant une plus-value nette de fiscalité de 1,1 M€. Au 31 décembre 2023, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 42,6 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

Les arbitrages de l'exercice 2023 ont porté sur :

18
Actifs
vendus

28,7 M€
Prix de vente
total

27,8 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2022 des
actifs vendus

+3,3 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

+7,8 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

42,6 M€
Projets de cessions
engagés au 31/12/2023

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2023 ont porté sur 58 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	9	9 958 m ²	2 297 471 €	2 025 484 €
Relocations	44	17 417 m ²	3 758 127 €	3 280 732 €
Despécialisations	1	36 m ²	39 591 €	39 591 €
TOTAL	54	27 410 m²	6 095 189 €	5 345 806 €
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 le renouvellement de l'enseigne de prêt à porter C&A, sur l'actif de Venlo aux Pays-Bas à un loyer correspondant à la valeur locative de marché en baisse de -38 % par rapport au loyer précédent permettant de réengager le locataire sur une durée ferme de 5 ans et d'encaisser l'intégralité des créances datant de la période Covid et également par diverses relocations de surfaces de bureaux situées dans des zones présentant une offre de bureaux disponible croissante.

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Levallois-Perret (92) - rue Anatole France :

Relocation de 897 m² de bureaux à un loyer annuel de 347 K€ dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Lyon (69) - place Verrazzano :

Renouvellement de 1 595 m² de bureaux à un loyer annuel de 311 K€.

Viroflay (78) - rue des Près aux Bois :

Relocation d'une surface de bureaux de 1 607 m² à un loyer annuel de 230 K€ dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Paris (75) - boulevard Brune :

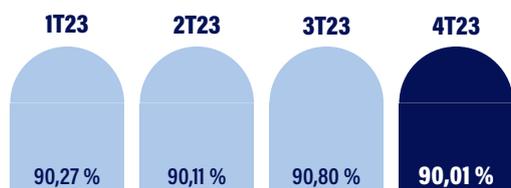
Relocation d'une surface de bureaux de 324 m² à un loyer annuel de 110 K€.

Principales libérations du trimestre

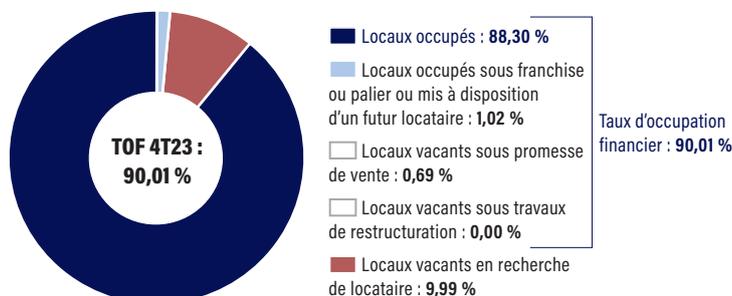
La principale libération du trimestre concerne l'immeuble de bureaux d'une surface totale de 5 714 m² situé rue Patis Tatelin à Rennes (35) représentant un loyer annuel total de 955 K€. À la date de rédaction du bulletin trimestriel, des discussions sont en cours avec un potentiel locataire pour la moitié de la surface de l'immeuble.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2023 s'établit à 90,01 %.



Au 31 décembre 2023, la vacance est répartie sur 141 unités locatives.



30 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME 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

2,52 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire de 2,52 € versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 2,43 € 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 janvier 2024, d'un dividende exceptionnel d'un montant de 0,16 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

10,62 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 10,62 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2022	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 €	2,52 €
Dividende ordinaire	9,72 €	9,72 €
Dividende exceptionnel	1,64 €	0,90 €
Dividende annuel	11,36 €	10,62 €

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023

5,20 %

Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution sur la base de son nouveau prix de part de 5,20 % brut de fiscalité¹ et de 4,65 % sur la base de son ancien prix de part².

4,65 %

¹ Dividende au titre de l'année 2023 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 2024.

² Dividende au titre de l'année 2023 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 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 8,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,6 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

197,62 €

Valeur de réalisation

235,04 €

Valeur de reconstitution

Prix de souscription

Le prix de souscription est passé de 237 € à 212 € le 4 décembre 2023 (-10,5 %).

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 31/12/2023



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^{er} jour
du 1^{er} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI du 1^{er} février 2024 au 31 juillet 2024

212,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'EFIMMO 1

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023

190,80 €

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 :

3 755 824 €
MONTANT COLLECTÉ

3 380 242 €
MONTANT RETIRÉ

1 755 086 520 €
CAPITALISATION AU 31/12/2023

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

8 278 710
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

16 027
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

16 027
PARTS RETIRÉES

244 693
PART EN ATTENTE AU 31/12/2023

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!

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 5 juin 2024, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2024.

BT-EF-012024-FR-2-1185



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

Nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI sera temporairement réduit, à compter du 1^{er} février 2024 et jusqu'au 31 juillet prochain, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

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.