



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 139

Du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

Chers Associés,

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, ayant entraîné le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI EFIMMO 1, pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

Au cours de ce premier semestre 2022, votre SCPI s'est encore une fois montrée performante, solide et attractive. L'engouement des épargnants est resté à un niveau élevé avec 47 M€ de collecte nette ce trimestre.

Ce premier semestre a été particulièrement actif pour votre SCPI du côté de l'investissement. En effet, 163 M€ ont été investis dans le cadre de la politique d'investissement sélective et diversifiée au sein de métropoles dynamiques européennes telles que Paris, Lyon, Bruxelles, Bonn, Dublin et Madrid. L'investissement madrilène correspond à une prise de participation de 33 % aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY, dans un ensemble de trois immeubles de bureaux situé dans le quartier San Blas Canillejas à l'est de la capitale espagnole et loué à plusieurs locataires dont Euromaster pour 27 % des revenus locatifs. Ce premier investissement à Madrid témoigne de la capacité de votre Société de Gestion, à élargir ses investissements à d'autres pays européens pour mieux diversifier votre patrimoine.

Concernant les cessions d'actifs, trois opérations sont actuellement sous promesse de vente et pourraient de générer des plus-values d'ici la fin de l'année.

Du côté de la gestion, il est à noter, la signature d'un bail de plus de 3 800 m<sup>2</sup> à la fin du deuxième trimestre, avec un groupe d'enseignement supérieur sur l'immeuble Terrasses Bellini situé à La Défense. L'impact positif de cette relocation sur le taux d'occupation financier sera visible à partir du prochain trimestre. Par ailleurs, des discussions sont en cours avec différents prospects afin de relouer le solde de 6 500 m<sup>2</sup> d'ici la fin de l'année. Votre Société de Gestion demeure confiante dans sa capacité à relouer les surfaces libérées sur ces derniers mois et met en œuvre tous les moyens en vue d'un taux d'occupation financier élevé.

Ces éléments permettent à votre Société de Gestion de préciser la fourchette indicative de distribution entre 10,80 € et 11,30 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du deuxième trimestre s'établit à 2,40 € par part, soit un niveau équivalent à l'acompte du premier trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

\* Dividende brut 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.

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

**88,07 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**1 820 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2022

**262**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2022

**18 843**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2022

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

**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 JUIN 2022

1 806 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

262  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
1 017 UNITÉS LOCATIVES

## Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement de bureaux au travers d'actifs situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives et à l'étranger dans des grandes capitales européennes, dans des 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 en transport en commun.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2022

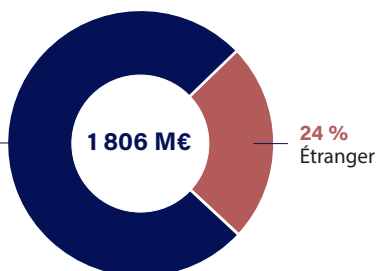
### France :

Grand Paris **37,3 %**  
Métropoles françaises **27,8 %**  
Paris Centre **10,9 %**

### Étranger :

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

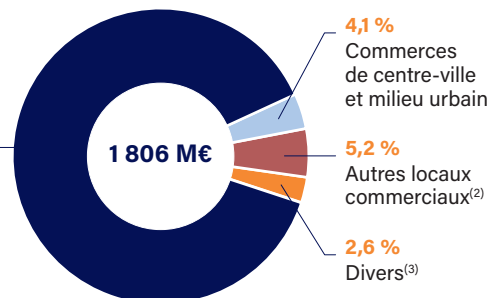
76 %  
France



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2022

88,1 %  
Bureaux



(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 transposée.

## Point sur l'endettement au 30 juin 2022



19,5 %

% dette / valeur  
du patrimoine

352 M€

Dette bancaire



1,78 %

Taux moyen des emprunts

95,0 %

Taux fixe

5,0 %

Taux variable



5 ans et 7 mois

Maturité moyenne  
de la dette

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle d'épargne immobilière responsable qui place l'épargne au service de l'humain. 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, mais aussi pour la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader 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 :

- Investissement responsable et gouvernance
- Changement climatique et biodiversité
- Développement économique
- Satisfaction client et relation avec les parties prenantes

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

# Les investissements au 2T2022

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Bruxelles (Belgique), ainsi que de bureaux situés à Labège (périphérie de Toulouse), Madrid (Espagne) et Dublin (Irlande) pour un montant total de 62,8 M€. Par ailleurs EFIMMO 1 a investi à hauteur de 1,5 M€ dans le cadre de ses engagements dans un fonds d'investissement spécialisé en logistique.

### TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Calle de Albarracin, 34 Madrid (Espagne)	Multi-locataires	3 436 m <sup>2</sup>	10 103 474 €	06/04/2022
Bureaux	TRIO - Chaussée de Charleroi 112 Bruxelles (Belgique)	Multi-locataires	10 399 m <sup>2</sup>	35 364 961 €	24/06/2022
Bureaux	Independent House - Talbot Street - Mountjoy Dublin (Irlande)	Multi-locataires	1 699 m <sup>2</sup>	10 875 884 €	27/06/2022
Bureaux	153 rue du Lac Labège (31)	Multi-locataires	2 440 m <sup>2</sup>	6 410 500 €	30/06/2022
Logistique (Participation indirecte)	European Logistics Fund	Multi-locataires / Logistique	na	1 530 505 €	27/06/2022
			<b>17 973 m<sup>2</sup></b>	<b>64 324 337 €</b>	

(1) Les surfaces et les prix mentionnés pour les immeubles situés à Madrid, Bruxelles et Dublin correspondent à la quote part de détention d'EFIMMO 1.

La rentabilité moyenne immédiate des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 4,5%.

Au 30 juin 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 70,4 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

À RETENIR



64 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

17 973 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

70 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2022



Independent House - Talbot Street - Mountjoy - Dublin (Irlande)



TRIO - Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)

## 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 sont arbitrés afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes sur des actifs conformes à la stratégie d'investissement. Les principaux arbitrages du trimestre ont porté sur 3 surfaces de bureaux vacantes ou avec des congés à venir situées à Compiègne (60), Grenoble (38) et Saint-Germain-En-Laye (78).

12

Actifs vendus depuis le début de l'exercice

6,2 M€

Prix de vente total depuis le début de l'exercice

- 0,7 M€

Plus ou Moins-values totales (nettes de fiscalité)

6,4 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2021

- 3,0 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

60,8 M€

Projets de cessions engagés au 30/06/2022

# 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 46 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous : (hors indexation).

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	7	6 743 m <sup>2</sup>	1 968 840 €	1 632 373 €
Relocations	35	16 466 m <sup>2</sup>	4 009 879 €	3 774 153 €
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>23 208 m<sup>2</sup></b>	<b>5 978 718 €</b>	<b>5 406 526 €</b>
Locations	4	2 503 m <sup>2</sup>	-	374 285 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Puteaux (92) - Terrasse Bellini :

Relocation de 3 800 m<sup>2</sup> de bureaux à un acteur de l'enseignement supérieur à un loyer annuel de 1 377 K€ pour une période ferme de 6 ans.

### Labège (31) - rue Marco Polo :

Pour rappel, EFIMMO 1 a réalisé une restructuration complète de l'immeuble avec un programme de travaux visant à répondre aux attentes actuelles des utilisateurs d'un point de vue technique ou environnemental grâce à l'obtention de la certification BREEAM Good. Location de 1 579 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 237 K€.

### Lille (59) - boulevard de la Liberté :

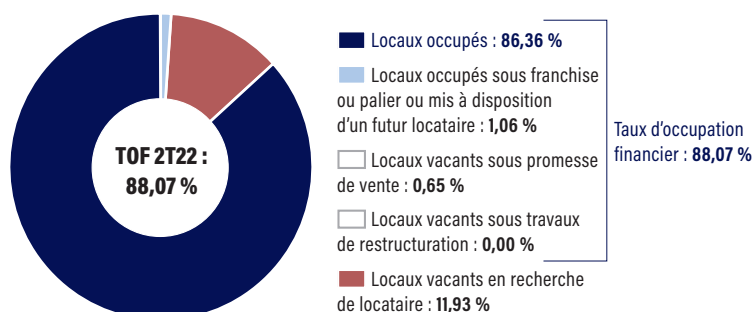
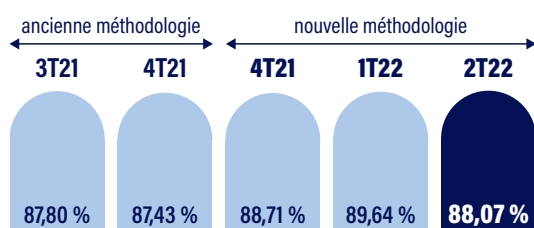
Relocation de 1 080 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 205 K€, soit une hausse de +3 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation permet de sécuriser le locataire sur une nouvelle période ferme de 6 ans.

## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent deux surfaces de bureaux de 1 573 m<sup>2</sup> et 2 406 m<sup>2</sup> situés Terrasse Bellini à Puteaux (92) représentant respectivement un loyer annuel de 861 K€ et 1 085 K€, une surface de bureaux de 4 379 m<sup>2</sup> située Place Wicklow (Le Futura) à Montigny-le-Bretonneux (78) représentant un loyer annuel de 887 K€, une surface de bureaux de 2 176 m<sup>2</sup> située avenue Jean Jaurès à Colombes (92) représentant un loyer annuel de 493 K€ ainsi qu'une surface de bureaux de 2 463 m<sup>2</sup> située Place Verrazzano à Lyon (69) représentant un loyer annuel de 448 K€. La Société de Gestion est déjà en discussion avec plusieurs candidats en vue de relouer rapidement ces surfaces.

## Taux d'occupation\*

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2022 s'établit à 88,07 %.



Au 30 juin 2022, la vacance est répartie sur 154 unités locatives.

**20 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU DEUXIEME 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 2T 2022



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,26 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

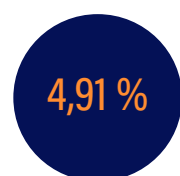
### Distribution annuelle

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 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	3,36 €	-
Dividende ordinaire	11,28 €	-
Dividende exceptionnel	0,10 €	-
Dividende annuel	11,38 €	Entre 10,80 et 11,30 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 **entre 10,80 € et 11,30 €** par part soit un **taux de distribution net de fiscalité étrangère compris entre 4,56 % et 4,77 %**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2021 \* :



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

\* Dividende brut de fiscalité étrangère et 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'exercice 2021 s'élève à **+5,11 %**.

\*\* 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



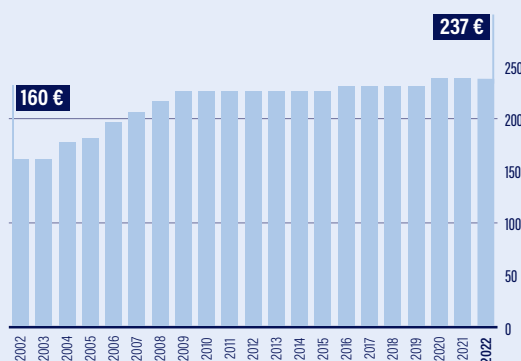
### Prix de souscription

Le prix de souscription est passé de 230 € à 237 € le 10 juin 2019 (+ 3,04 %).

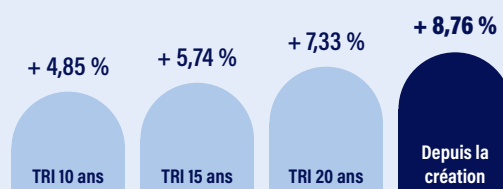
### Historique du prix de souscription

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 :

**54 583 707 €**

MONTANT COLLECTÉ

**7 924 095 €**

MONTANT RETIRÉ

**1 819 627 461 €**

CAPITALISATION AU 30/06/2022

**1 167 018 456 €**

CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2022

**7 677 753**

NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2022

**230 311**

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**37 150**

PARTS RETIRÉES

**0**

PART EN ATTENTE AU 30/06/2022

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique Bureaux à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1987
Numéro d'immatriculation AMF :	Visa AMF SCPI n°20-23 du 27 Novembre 2020
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 l'Assemblée Générale annuelle du 8 juin 2022, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Ont été réélus pour trois ans Monsieur Olivier BLICQ, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER, la compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.



Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, 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.