



Bulletin trimestriel d'information

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 4,98 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022*

+ 8,73 %

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

90,27 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 961 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2022

266

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2023

20 743

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2023

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

1^{er} TRIMESTRE 2023 ► N° 142

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023

Chers Associés,

La collecte brute de près de 57 M€ au premier trimestre démontre que l'intérêt pour votre SCPI ne se dément pas et renforce sa capacité à saisir de nouvelles opportunités d'investissement dans un marché immobilier qui entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation et de moindre recours potentiel à l'endettement. À cet égard, l'environnement politique et économique actuel est particulièrement agité avec un conflit en Ukraine qui s'accroît, une inflation toujours élevée, des interventions encore à venir des banques centrales et la possibilité d'un épisode de récession en Europe.

Votre SCPI reste plus que jamais très disciplinée dans ses recherches d'investissement durant ce début d'année en recherchant avant tout la centralité des métropoles dynamiques européennes. À ce titre, votre SCPI s'est engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux en plein centre-ville d'Hambourg en Allemagne pour un montant de près 35 M€ et dont le transfert de propriété est prévu au deuxième trimestre 2023. Votre SCPI est ainsi investie à près de 25 % dans des pays européens hors de France.

Il est à noter que la trésorerie en attente de déploiement (141 M€ au 31/03/2023) fait l'objet d'une gestion active afin de bénéficier des meilleures conditions de rémunération (3,4 % en moyenne à l'heure actuelle).

Du côté de la gestion, les équipes restent totalement mobilisées pour améliorer le taux d'occupation financier qui s'élève à 90,3 % au 1^{er} trimestre 2023 (en progression par rapport à 2022). Outre la commercialisation des surfaces vacantes, la plupart des actions de relocation menées s'accompagnent de travaux visant à répondre aux besoins des locataires et à améliorer l'impact environnemental du patrimoine. À ce titre, le chantier lancé sur l'immeuble Terrasse Bellini à La Défense (92) et dont la livraison est prévue au cours du deuxième trimestre 2023, accueillera deux établissements d'enseignement supérieur sur plus de 5 000 m². À l'issue de ces travaux, l'immeuble bénéficiera d'une certification environnementale.

La gestion active menée par votre Société de Gestion conduit également à poursuivre une politique d'arbitrages 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.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel entre 10,60 € et 11,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité* compris entre 4,66 % et de 5,04 %. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.**

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* 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 pour le compte des associés à hauteur de 3,7 %.

** Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

- 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 notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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

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 mars 2023

France :

Paris Centre **10,6 %**

Grand Paris **37,5 %**

Métropoles françaises **28,6 %**

Étranger :

Allemagne **9,5 %**

Royaume-Uni **4,1 %**

Pays-Bas **3,9 %**

Belgique **2,2 %**

Irlande **1,3 %**

Italie **1,1 %**

Espagne **0,6 %**

Reste de l'Europe⁽¹⁾ **0,6 %**

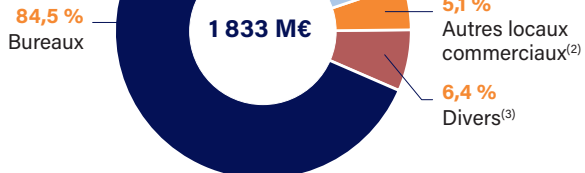
76,7 %



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2023

84,5 %

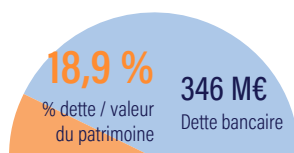


(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

(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 transmise.

Point sur l'endettement au 31 mars 2023



1,92 %

Taux moyen des emprunts

97,0 %

Taux fixe

3,0 %

Taux variable



5 ans et 2 mois

Maturité moyenne de la dette ; 61 % 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 au 1T2023

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

Dans le prolongement de la stratégie d'investissement initiée en fin d'année 2022, sur fond de resserrement des politiques monétaires des banques centrales, votre SCPI s'est montrée très disciplinée durant ce début d'année. À ce titre, aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Au 31 mars 2023, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 43,9 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières. Le principal engagement porte sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux en plein centre-ville d'Hambourg en Allemagne pour un montant de 34,6 M€.

À RETENIR



44 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 31/03/2023



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

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. Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 1,2 M€ reflétant des prix de vente supérieurs de 23,1 % en moyenne aux valeurs d'expertises, et ont porté principalement sur 4 surfaces de bureaux ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI. Les ventes à venir visent à générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes sur des actifs conformes à la stratégie d'investissement. Au 31 mars 2023, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 32,2 M€, dont une partie vise à générer de la plus-value.

Les arbitrages de l'exercice 2023 ont porté sur :

4
Actifs
vendus

1,2 M€
Prix de vente
total

1,0 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2022 des
actifs vendus

+23,1 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

-0,4 M€
Plus ou Moins-values
totales (nettes de
fiscalité)

32,2 M€
Projets de cessions
engagés au 31/03/2023

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2023 ont porté sur 16 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	105 m ²	49 830 €	43 750 €
Relocations	11	4 493 m ²	983 573 €	798 126 €
Sous-total	12	4 598 m²	1 033 403 €	841 876 €
Locations	4	370 m ²	-	57 949 €
Total	16	4 968 m²	1 033 403 €	899 825 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Vélizy-Villacoublay (78) - rue Dewoitine :

Signature d'un nouveau bail de 2 001 m² de bureaux avec une institution publique française à un loyer annuel de 370 K€, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent.

Lyon (69) - rue Childebert :

Relocation d'un local commercial de 253 m² à un laboratoire médical à un loyer annuel de 90 K€, soit une baisse de -7 % par rapport au loyer précédent.

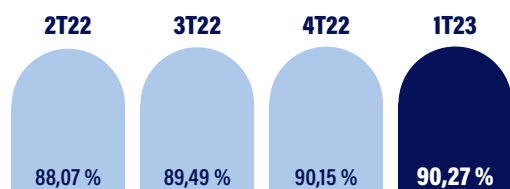
Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent une surface de bureaux de 3 306 m² située à Gif-sur-Yvette (91) représentant un loyer annuel de 482 K€, une surface de bureaux de 652 m² située à Vélizy-Villacoublay (78) représentant un loyer annuel de 144 K€ ainsi qu'une surface de bureaux de 822 m² située à Saint-Priest (69) représentant un loyer annuel de 114 K€.

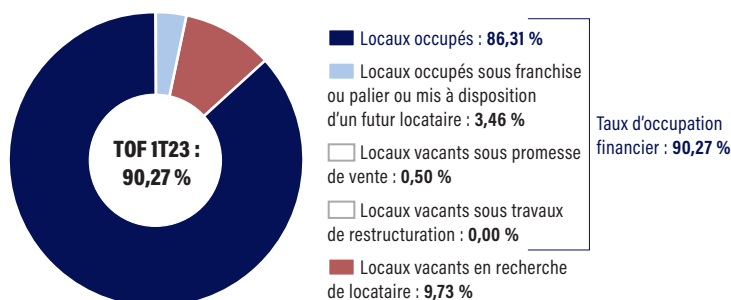
Les équipes de gestion restent mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants très souvent en amont de leurs libérations.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2023 s'établit à 90,27 %.



Au 31 mars 2023, la vacance est répartie sur 145 unités locatives.



22 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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 trimestriel 1T2023



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 2,30 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle 2022

En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
1 ^{er} trimestre	2,40 €	2,40 €
2 ^e trimestre	2,40 €	-
3 ^e trimestre	2,40 €	-
4 ^e trimestre	2,52 €	-
Dividende ordinaire	9,72 €	-
Dividende exceptionnel	1,64 €	-
Dividende annuel	11,36 €	<i>Entre 10,60 € et 11,50 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 **entre 10,60 € et 11,50 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,66 % et 5,04 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui 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 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 pour le compte des associés à hauteur de 3,7 %.

(2) 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 1^{er} janvier N.

Rendement global immobilier 2022



Le rendement global immobilier de l'année N est un nouvel indicateur promu par l'ASPIIM ; il 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

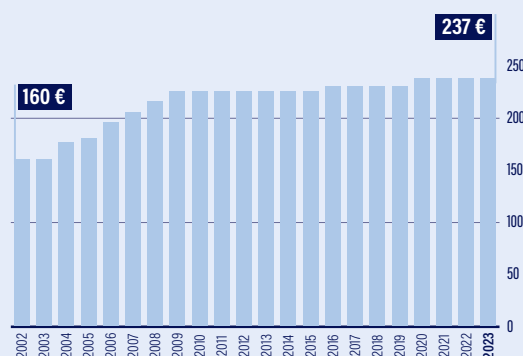
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



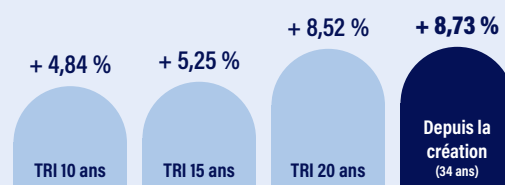
Historique du prix de souscription

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 :

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 :

56 556 732 €
MONTANT COLLECTÉ

7 503 681 €
MONTANT RETIRÉ

1 960 804 806 €
CAPITALISATION
AU 31/03/2023

1 257 562 576 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/03/2023
(VS 1 226 637 112 €
AU 31/12/2022)

8 273 438
NOMBRE DE PARTS
AU 31/03/2023

238 636
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

35 179
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE
AU 31/03/2023

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 !

L'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 se tiendra le 7 juin 2023 à 10h30 au 83 avenue Marceau à Paris 16^{ème} (centre de conférence L'Apostrophe). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

BT-EF-052023-FR-1-421



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.