



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2024 ► N° 148

 Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque Centrale Européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà bien engagée pour les biens de qualité devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI, la valorisation du patrimoine constatée dans le cadre de la campagne à mi-année évolue de -1,9 % à périmètre constant au titre du 1^{er} semestre, ce qui confirme sa bonne résilience au regard du marché du bureau qui continue de souffrir.

Cet environnement donne l'opportunité à votre SCPI de bénéficier de ses capacités d'investissement en saisissant des actifs aux fondamentaux solides générant des performances relatives à l'instar de l'engagement pris pour acquérir avec d'autres fonds gérés par Sofidy, un portefeuille constitué de trois parcs d'activités commerciales dominants dans leurs zones de chalandise. Cet investissement qui sera finalisé au cours du 4^{ème} trimestre procure une rentabilité immédiate de 8 %⁽²⁾ et une mutualisation importante avec environ 90 locataires. Cette opération d'envergure sera la seconde de l'année pour EFIMMO 1, venant compléter sa poche de diversification amenée à être davantage développée notamment en investissant dans les locaux d'activité, l'industrie légère, la logistique et plus largement dans l'immobilier d'entreprise visant à accompagner la réindustrialisation en Europe répondant aux enjeux du renforcement de la souveraineté européenne dans certains domaines stratégiques.

EFIMMO 1 poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage dynamique lui ayant permis de réaliser depuis le début de l'année, un volume de cessions de près de 39 M€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de + 8,8 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. Ces ventes ont permis de céder plus de 8 500 m² de locaux vacants tout en **générant près de 10 M€ de plus-values distribuables soit 1,21 € par part qui sera versé sous forme d'un dividende exceptionnel fin octobre 2024.**

Au titre de l'exercice 2024, le dividende annuel prévisionnel⁽⁴⁾ s'établit à environ 10,20 € par part ayant pleine jouissance sur la période, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 d'environ 5,00 % brut de fiscalité⁽³⁾. L'acompte au titre du 3^{ème} trimestre est inchangé à 2,25 € par part ayant pleine jouissance.

Nous vous remercions de votre confiance.

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⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽³⁾ 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 2023, ce dividende brut 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 pour le compte des associés à hauteur de 3,6 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽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⁽³⁾)

+ 8,65 %

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

87,85 %

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 755 M€

 CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2024

21 387

 NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2024

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

Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement constitué de bureaux au travers d'emplacements 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 2024

France :

Paris Centre **10,2 %**

Grand Paris **37,3 %**

Métropoles françaises **27,7 %**

Étranger :

Allemagne **10,4 %**

Royaume-Uni **4,3 %**

Pays-Bas **3,9 %**

Belgique **2,3 %**

Irlande **1,3 %**

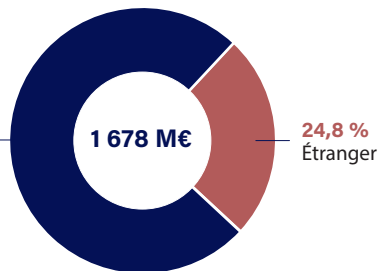
Italie **1,3 %**

Espagne **0,7 %**

Reste de l'Europe⁽¹⁾ **0,7 %**

75,2 %

France

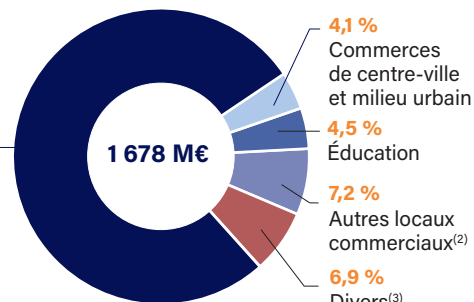


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024

77,3 %

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

Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



18,6 %

% dette / valeur
du patrimoine

312 M€

Dette bancaire



2,05 %

Taux moyen des emprunts

97,6 %

Taux fixe

2,4 %

Taux variable



4 ans et 4 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 55 % amortissable

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2024

1 678 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

249
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
971 UNITÉS LOCATIVES



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 30 septembre 2024, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 21 M€ principalement au travers d'un co-investissement dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales dominants dans leurs zones de chalandise.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 120 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 près de 4 %.

À RETENIR

21 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 30/09/2024



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)



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 alignés avec la stratégie d'investissement.

Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 11,6 M€ et ont porté sur 7 surfaces de bureaux dont 1 000 m² de bureaux vacant à Malakoff générant une plus-value nette de fiscalité de 1,4 M€. Au 30 septembre 2024, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 5,5 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

Les arbitrages depuis le début de l'exercice 2024 ont porté sur :

16
Actifs
vendus

39,3 M€
Prix de vente
total

36,1 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2023 des
actifs vendus

+8,8 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

+11,1 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

5,5 M€
Projets de cessions
engagés au 30/09/2024

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2024 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	8	7 753 m ²	962 160 €	907 975 €
Relocations	37	16 010 m ²	2 714 287 €	2 738 062 €
TOTAL	45	23 764 m²	3 676 447 €	3 646 037 €
Locations	4	1 911 m ²	-	331 763 €

Les relocations et les renouvellements signés durant ce trimestre ont été globalement négociés avec une légère baisse des loyers annuels de -0,8 %.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Luisant (28) - rue Jean Perrin :

Renouvellement d'une surface commerciale de périphérie de 5 768 m² dans le cadre d'une négociation globale avec l'enseigne Brico Dépôt pour un loyer annuel de 572 K€, soit une baisse de -11,2 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché et permet la sécurisation d'une enseigne nationale, renforçant l'attractivité globale du site concerné.

Puteaux - La Défense (92) - terrasse Bellini :

Relocation de 700 m² de bureaux à un loyer annuel de 225 K€, soit une hausse de +25,0 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation intervient suite à la restructuration complète de la surface et son changement de destination visant à accueillir une établissement d'enseignement supérieur. Cette relocation permet de sécuriser le locataire sur une durée ferme de 6 ans.

Les Pennes Mirabeau (13) - avenue de Lamartine :

Relocation de 2 176 m² d'une surface mixte activité et bureaux à un loyer annuel de 158 K€, soit une baisse de -5,5 % par rapport au loyer précédent.

Vélizy (78) - rue Dewoitine :

Relocation de 618 m² de bureaux à un loyer annuel de 113 K€, soit une baisse de -11,4 % par rapport au loyer précédent.

Sainte-Geneviève-des-Bois (91) - avenue Hurepoix :

Relocation d'une moyenne surface commerciale de périphérie de 405 m² à un loyer annuel de 100 K€, soit une baisse de -3,1 % par rapport au loyer précédent.

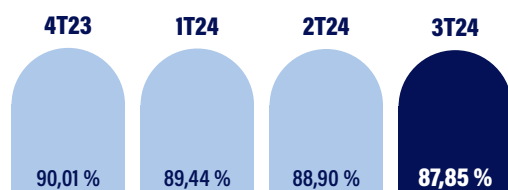
Les baisses de loyer observées s'expliquent par un réaligement des loyers à la valeur locative de marché.

Principales libérations du trimestre

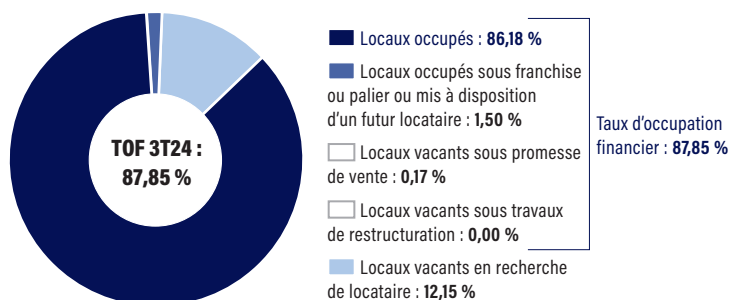
La principale libération du trimestre concerne la libération de 9 670 m² de bureaux situés Vorgebirgsstrasse 49 à Bonn (Allemagne) représentant un loyer annuel total de 1 286 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer rapidement cet actif.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2024 s'établit à 87,85 %.



Au 30 septembre 2024, la vacance est répartie sur 207 unités locatives.



25 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2024

* 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

2,25 €
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire de 2,25 € versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,22 € 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, fin octobre 2024, d'un **dividende exceptionnel d'un montant de 1,21 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 ^{er} trimestre	2,40 €	2,25 €
2 ^e trimestre	2,40 €	2,25 €
3 ^e trimestre	2,40 €	2,25 €
4 ^e trimestre	2,52 €	-
Dividende ordinaire	9,72 €	-
Dividende exceptionnel	0,90 €	1,21 €
Dividende annuel	10,62 €	environ 10,20 €

La société de gestion indique un dividende annuel prévisionnel 2024 d'**environ 10,20 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,00 % (non garanti)**.

Cet objectif de dividende annuel est non garanti. 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 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 fiscalité⁽¹⁾ et de 4,65 % sur la base de son ancien prix de part⁽²⁾.

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 30/06/2024

173,96 €

Valeur de
réalisation

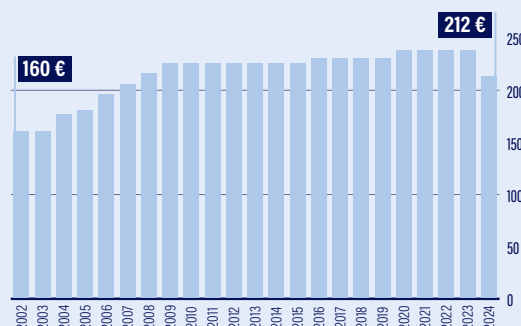
207,76 €

Valeur de
reconstitution

Historique du prix de souscription

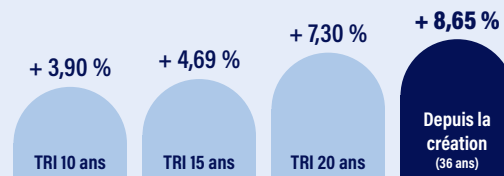
au 1^{er} janvier

(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 décembre 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 :

2 501 176 €
MONTANT COLLECTÉ

2 251 058 €
MONTANT RETIRÉ

1 755 086 520 €
CAPITALISATION
AU 30/09/2024

1 258 363 920 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/09/2024
(VS 1 258 363 920 €
AU 31/12/2023)

8 278 710
NOMBRE DE PARTS
AU 30/09/2024

11 798
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

11 798
PARTS RETIRÉES

431 982
PART EN ATTENTE
AU 30/09/2024

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!

Un dividende exceptionnel d'un montant de 1,21 € par part ayant pleine jouissance sera versé fin octobre 2024.



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 décembre 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.