



Bulletin trimestriel d'information

4^e TRIMESTRE 2022 ► N° 141

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

La collecte d'EFIMMO 1 est restée très dynamique tout au long de l'année 2022 pour atteindre un montant total de 227 M€. La capitalisation de votre SCPI atteint désormais 1,9 milliard d'euros. Cette collecte demeure clé pour assurer le bon développement de votre SCPI en lui donnant les moyens de saisir les opportunités à venir.

Au cours du 4^{ème} trimestre, votre SCPI a acquis deux actifs de bureaux situés à Montpellier et Aix-en-Provence pour un montant de 20 M€, un entrepôt logistique à Combs-la-Ville (77) dans une zone d'activité de premier plan pour 22 M€ et une prise de participation dans un portefeuille de quatre hôtels loués à B&B situés en Allemagne pour 13 M€. Ces acquisitions bénéficiant de baux avec de longues durées fermes, s'inscrivent dans une politique d'investissement prudente visant à rechercher en premier lieu la centralité dans les métropoles dynamiques.

Du côté de la gestion, les surfaces relouées ou renouvelées au cours du trimestre permettent d'afficher un taux d'occupation supérieur à 90,1 % au 4^{ème} trimestre 2022. Cette remontée du taux d'occupation a été possible grâce à la qualité du patrimoine et l'engagement des équipes de gestion pour relouer les surfaces vacantes.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, votre Société de Gestion a le plaisir de vous informer que le dividende au titre de l'exercice 2022, s'élèvera à 11,36 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, soit un niveau correspondant à la fourchette haute de l'objectif déjà annoncé et faisant ressortir un taux de distribution 2022 de 4,98 % brut de fiscalité*. L'acompte sur dividende du quatrième trimestre s'établit à 2,52 € par part, soit un niveau en hausse de + 5,0 % par rapport à l'acompte versé sur les trois premiers trimestres 2022.

La politique d'investissement disciplinée et la gestion agile des actifs immobiliers menées par votre Société de Gestion, aura ainsi permis de préserver au mieux la valorisation et le rendement de votre patrimoine.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, votre SCPI démontre, en raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine très mutualisé, sa résilience en affichant une baisse très limitée des valorisations (- 1,0 % pour l'évolution des valeurs d'expertise à périmètre constant sur un an).

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, elle s'engage dans une démarche responsable visant à améliorer progressivement la performance ESG de son patrimoine immobilier.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de gestion.

* Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

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

90,14 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 913 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2022

262

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2022

20 355

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 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

Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement de bureaux au travers d'emplacement situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives et à l'étranger dans des grandes capitales 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 2022

France :

Paris Centre **10,5 %**

Grand Paris **37,4 %**

Métropoles françaises **28,5 %**

Étranger :

Allemagne **9,6 %**

Royaume-Uni **4,1 %**

Pays-Bas **3,9 %**

Belgique **2,2 %**

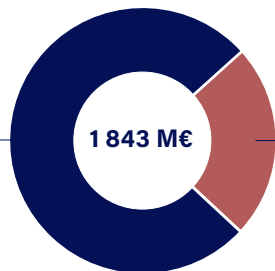
Irlande **1,5 %**

Italie **1,1 %**

Espagne **0,6 %**

Reste de l'Europe⁽¹⁾ **0,6 %**

76,4 %



23,6 %

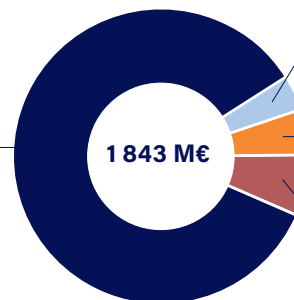
Étranger

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2022

84,5 %

Bureaux



4,0 %

Commerces
de centre-ville
et milieu urbain

5,1 %

Autres locaux
commerciaux⁽²⁾

6,4 %

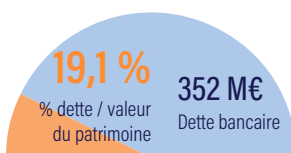
Divers⁽³⁾

(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 décembre 2022



19,1 %
% dette / valeur
du patrimoine

352 M€
Dette bancaire



1,87 %

Taux moyen des emprunts

96,9 %
Taux fixe

3,1 %
Taux variable



5 ans et 3 mois

Maturité moyenne
de la dette

La dette d'EFIMMO 1 est une dette à long terme essentiellement amortissable avec un coût moyen de 1,87 % à 97 % à taux fixe. La gestion permanente de la dette tend à mettre à l'abri votre SCPI de toute problématique de refinancement sur les prochaines années.

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 4T2022

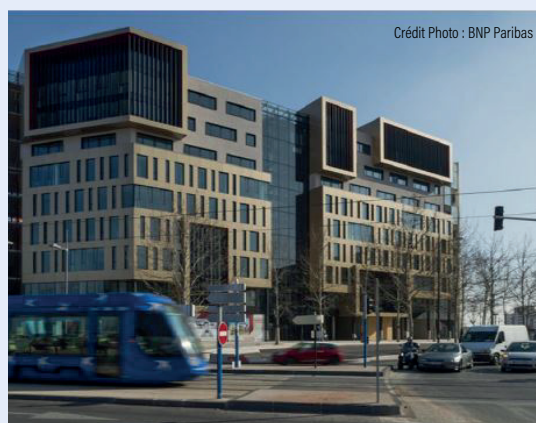
Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles de bureaux situés à Aix-en-Provence et Montpellier, de locaux d'activité situés à Combs-la-Ville (77) en région parisienne ainsi qu'une participation dans un portefeuille composé de quatre hôtels situés à Bonn, Bremen, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle (Allemagne) pour un montant total de 54,6 M€.

TABEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	1 allée du Docteur Henri Bianchi - Aix-en-Provence (13)	Crossroads / École de chant	1 074 m ²	3 606 000 €	17/10/2022
Bureaux	Ozone - 181 place Ernest Granier - Montpellier (34)	Multi-locataires	4 148 m ²	16 247 725 €	05/12/2022
Logistique	Zac de Paris Sud IV - Combs-la-Ville (77)	Multi-locataires	18 720 m ²	22 032 000 €	09/12/2022
Hôtel	Portefeuille ABBBA (partie 1) - Bonn, Bremen, Düsseldorf, Aix-la-Chapelle (Allemagne)	B&B Hotels / Hotellerie	4 958 m ²	12 709 799 €	01/10/2022 15/12/2022
			28 900 m ²	54 595 524 €	

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 8,7 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.



Ozone - 181 place Ernest Granier - Montpellier (34)



Zac de Paris Sud IV - Combs-la-Ville (77)

À RETENIR

55 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

28 900 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

9 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2022

Les arbitrages du trimestre

Au cours du quatrième trimestre, il n'y a pas eu de cession d'actif. Toutefois, plusieurs promesses de vente ont été signées pour des 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. 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 31/12/2022, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 32,2 M€.

Les arbitrages de l'exercice 2022 ont porté sur :

21
Actifs
vendus

61,8 M€
Prix de vente
total

15,2 M€
Plus ou Moins-values
totales (nettes de
fiscalité)

55,4 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2021 des
actifs vendus

+ 11,5 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

32,2 M€
Projets de cessions
engagés au 31/12/2022

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2022 ont porté sur 76 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface	Loyers annuels précédent	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	11	8 298 m ²	2 143 242 €	1 790 123 €
Relocations	58	26 281 m ²	6 020 396 €	5 992 650 €
TOTAL	69	34 578 m²	8 163 638 €	7 782 773 €
Locations	7	3 036 m ²	-	476 053 €

Principales relocations et renouvellements du trimestre

Lyon (69) - place Verrazzano :

Relocation de 947 m² de bureaux à un acteur de l'industrie agrochimique à un loyer annuel de 193 K€, soit une hausse de +1 % par rapport au loyer précédent.

Merignac (33) - rue Jean Briaud :

Relocation de 1 374 m² de bureaux à un cabinet de conseil spécialisé en ingénierie environnementale à un loyer annuel de 179 K€, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent.

Paris (75) - boulevard Pereire :

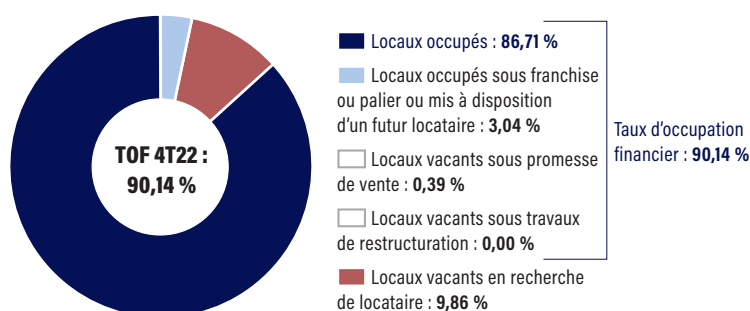
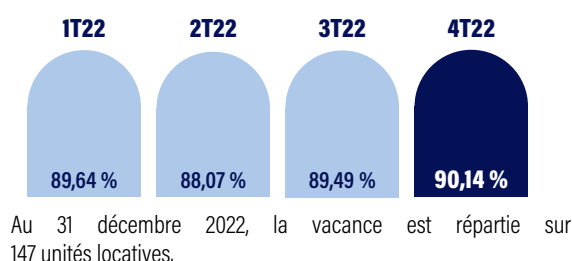
Relocation de 263 m² de bureaux à un cabinet de conseil en systèmes d'informations à un loyer annuel de 132 K€, soit une hausse de +27 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

Au cours du trimestre, 11 unités locatives représentant 3 627 m² ont été libérées. Une partie de ces surfaces ont d'ores et déjà été relouées. Les équipes de gestion sont mobilisées pour la commercialisation des actifs vacants laquelle est souvent initiée en amont de leurs libérations.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2022 s'établit à 90,14 %.



18 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

*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 4T2022

2,52 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 2,50 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle 2022

11,36 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,36 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2021	2022
1 ^{er} trimestre	2,64 €	2,40 €
2 ^e trimestre	2,64 €	2,40 €
3 ^e trimestre	2,64 €	2,40 €
4 ^e trimestre	3,36 €	2,52 €
Dividende ordinaire	11,28 €	9,72 €
Dividende exceptionnel	0,10 €	1,64 €
Dividende annuel	11,38 €	11,36 €

Taux de distribution 2022

4,98 %

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⁾.

En € par part	Rappel 2021	2022
Taux de distribution brut de fiscalité¹	4,91 %	4,98 %
Taux de distribution net de fiscalité²	4,80 %	4,79 %

(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.

(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.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

202,54 €

Valeur de réalisation

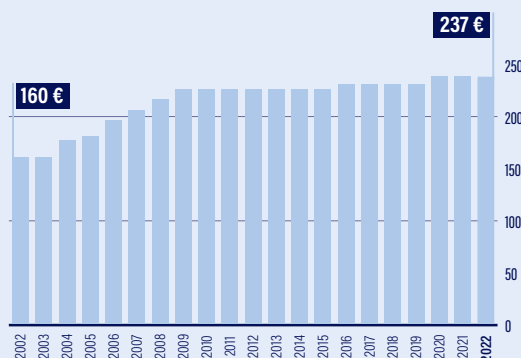
241,43 €

Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

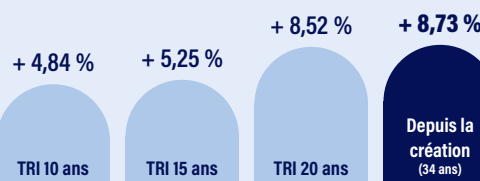
au 1^{er} janvier

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 31 décembre 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 :

49 519 728 €
MONTANT COLLECTÉ

11 993 006 €
MONTANT RETIRÉ

1 912 585 497 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2022

1 226 637 112 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/12/2022
(VS 1 104 074 952 €
AU 31/12/2021)

8 069 981
NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2022

208 944
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

56 226
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE
AU 31/12/2022

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 7 juin 2023, trois 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 2023.



Calle de Albarracín, 34 - Madrid (Espagne)

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.