



## Bulletin trimestriel d'information

 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 143

 Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

Chers Associés,

Dans un contexte immobilier rendu difficile par la remontée importante et rapide des taux d'intérêt, votre SCPI tire bien son épingle du jeu avec une collecte brute de 90 M€ au premier semestre qui démontre la confiance des épargnants pour investir dans un patrimoine immobilier de bureaux bien acheté, bien géré, bien placé et très mutualisé. La liquidité du marché des parts est au passage parfaitement assurée.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 100 M€ et d'un taux d'endettement raisonnable de 18 %, majoritairement à long terme, amortissable et à taux fixe, votre SCPI est en position de force pour saisir dans le contexte de marché de nouvelles opportunités d'investissement à bon compte au cœur des métropoles dynamiques européennes. À ce titre, votre SCPI est propriétaire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, d'un immeuble de bureaux situé en plein centre-ville « Die Mitte » d'Hambourg en Allemagne, acquis pour un montant de près 35 M€ et bénéficiant d'une décote significative par rapport à sa valeur un an plus tôt.

Du côté de la gestion immobilière, ce deuxième trimestre a notamment été marqué par l'achèvement d'un programme de travaux visant à transformer environ 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux en établissement d'enseignement supérieur à Puteaux La Défense - Terrasse Bellini (92). Les baux signés avec deux grandes écoles ont pris effet le jour de la livraison des travaux et impacteront positivement les performances de votre SCPI dès cette année. Cette opération témoigne de l'agilité de votre Société de Gestion à opérer le cas échéant d'un changement d'usage des immeubles afin de répondre à la demande locative et de valoriser durablement votre patrimoine. La dynamique locative reste globalement bonne et le taux d'occupation financier du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'élève à 90,11 %.

**Ces performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel<sup>(2)</sup> 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<sup>(1)</sup> compris entre 4,67 % et de 5,05 %. L'acompte de dividende du deuxième trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.**

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(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<sup>er</sup> 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 à hauteur de 3,7 %.

(2) Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel 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.

### + 4,98 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>

### + 8,73 %

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

### 90,11 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

### 1 962 M€

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2022

### 266

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2023

### 21 009

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 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 30 JUIN 2023

1 829 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

266  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
1 022 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 30 juin 2023

### France :

Paris Centre 10,6 %

Grand Paris 37,5 %

Métropoles françaises 28,4 %

### Étranger :

Allemagne 9,5 %

Royaume-Uni 4,3 %

Pays-Bas 3,9 %

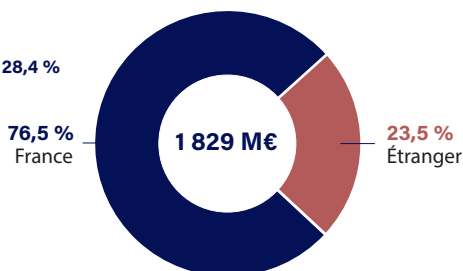
Belgique 2,2 %

Irlande 1,3 %

Italie 1,1 %

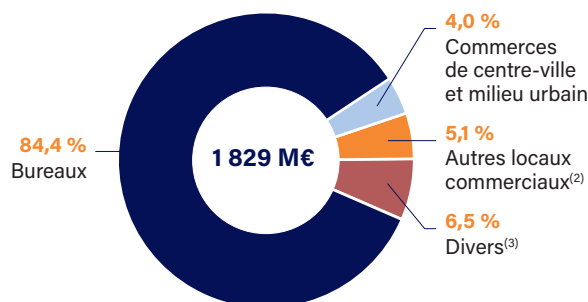
Espagne 0,6 %

Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> 0,6 %



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2023

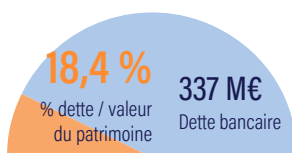


(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

(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 transmise.

## Point sur l'endettement au 30 juin 2023



**5 ans et 1 mois**  
Maturité moyenne de la dette ; dont 60 % 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.

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi un montant total de 4,1 M€ au travers d'une participation complémentaire dans un portefeuille hôtelier avec l'acquisition de deux hôtels à Duisburg et Francfort (Allemagne) et a également procédé à l'acquisition d'un plateau de bureaux de 61 m<sup>2</sup> dans un immeuble parisien situé Boulevard Pereire venant compléter un plateau de bureaux déjà acquis précédemment à la même adresse.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	138 boulevard Pereire - Paris (17 <sup>ème</sup> )	Vacant	61 m <sup>2</sup>	626 225 €	12/04/2023
Hôtel	Portfeuille ABBBA (partie 2) - Portsmouthplatz 5 - Duisburg (Allemagne) <sup>(1)</sup>	B&B Hotels / Hôtellerie	834 m <sup>2</sup>	1 447 355 €	26/04/2023
Hôtel	Portfeuille ABBBA (partie 3) - Leonardo da Vinci Allee 40 - Francfort (Allemagne) <sup>(1)</sup>	B&B Hotels / Hôtellerie	1 801 m <sup>2</sup>	1 980 810 €	30/06/2023
Diversifié (participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multi-locataires	na	562 331 €	28/06/2023
			2 695 m <sup>2</sup>	4 616 721 €	

(1) Acquisition faite en co-investissement avec trois autres fonds gérés par Sofidy (20 % pour EFIMMO 1).

Au 30 juin 2023, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 39,4 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



5 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

2 695 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

39 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2023



Leonardo da Vinci Allee 40 - Francfort (Allemagne)



Portsmouthplatz 5 - Duisburg (Allemagne)

## 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 2,8 M€ reflétant des prix de vente supérieurs de 8,3 % en moyenne aux valeurs d'expertises, et ont porté principalement sur 5 surfaces de bureaux et des parkings 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 30 juin 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 :

10  
Actifs  
vendus

4,1 M€  
Prix de vente  
total

3,6 M€  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2022 des  
actifs vendus

+12,5 %  
Prix de vente  
vs. Valeur d'expertise

-0,05 M€  
Plus ou Moins-values  
totales (nettes de  
fiscalité)

32,2 M€  
Projets de cessions  
engagés au 30/06/2023



# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2023 ont porté sur 32 baux et sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	6 039 m <sup>2</sup>	1 269 609 €	1 061 460 €
Relocations	24	9 702 m <sup>2</sup>	2 054 804 €	1 730 595 €
Despécialisations	1	36 m <sup>2</sup>	39 591 €	39 591 €
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>15 777 m<sup>2</sup></b>	<b>3 364 004 €</b>	<b>2 831 646 €</b>
Locations	3	312 m <sup>2</sup>	-	46 885 €
Indemnités de despécialisation ou droits d'entrée				60 000 €

## Principales relocations et renouvellements du trimestre

### Lyon (69) - place Verrazzano :

Relocation de 1 352 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 271 K€, inchangé par rapport au loyer précédent.

### Paris (75) - rue de Reuilly :

Renouvellement de 1 136 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 616 K€, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent.

### Rotterdam (Pays-Bas) - Korte Lijnbaan :

Relocation d'un local commercial de 364 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 180 K€, soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent.

### Venlo (Pays-Bas) - Vleesstraat :

Renouvellement avec l'enseigne de prêt-à-porter C&A d'un commerce de 4 746 m<sup>2</sup> situé à Venlo aux Pays-Bas à un loyer de 380 K€ soit une baisse de 38 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, l'enseigne s'est engagée sur une durée ferme de 5 ans nous permettant de sécurisant le flux locatif pour EFIMMO 1 et nous règlera l'intégralité des créances datant de la période Covid, soit 104 K€.

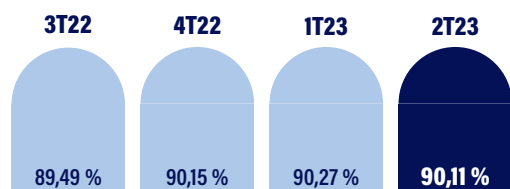
Les baisses de loyer sur les deux opérations réalisées aux Pays-Bas s'expliquent par un réalignement des loyers aux valeurs locatives de marché et dont les niveaux étaient intégrés dans les valorisations lors des acquisitions. Après ces actions de gestion, les deux actifs génèrent une rentabilité de 6,7 % (non garantie).

## Principales libérations du trimestre

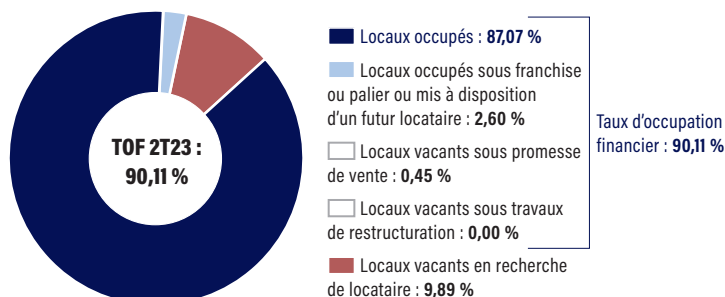
Les principales libérations du trimestre concernent deux surfaces de bureaux d'une surface totale de 487 m<sup>2</sup> situées rue Cabanis à Paris (75) représentant un loyer annuel total de 142 K€.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du deuxième trimestre 2023 s'établit à 90,11 %.



Au 30 juin 2023, la vacance est répartie sur 137 unités locatives.



**22 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU DEUXIÈME 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



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,27 € 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 2022	Prévision 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	2,40 €	2,40 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,40 €	2,40 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,40 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	2,52 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>9,72 €</b>	-
Dividende exceptionnel	1,64 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>11,36 €</b>	<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<sup>(1)</sup> compris entre 4,67 % et 5,05 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée 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.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022



Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,98 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,79 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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 à hauteur de 3,7 %.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

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

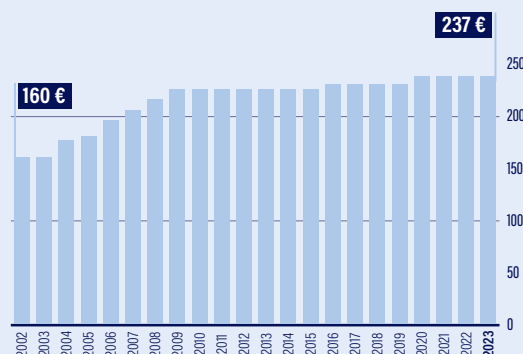
### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



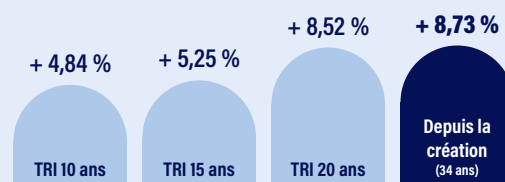
### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> 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<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 :

33 453 261 €  
MONTANT COLLECTÉ

29 028 637 €  
MONTANT RETIRÉ

1 962 004 026 €  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2023

1 258 331 696 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2023  
(VS 1 226 637 112 €  
AU 31/12/2022)

8 278 498  
NOMBRE DE PARTS  
AU 30/06/2023

141 153  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

136 093  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE  
AU 30/06/2023

# 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 l'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 du 7 juin 2023, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Ont été réélus pour trois ans la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Hubert MARTINIER et la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Carine GAULLIER.

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

BT-EF-072023-FR-1853



49/51 rue Vivienne - Paris (2<sup>ème</sup>)  
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 : Ressource

## 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.

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.