



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 147

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1<sup>er</sup> semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 bp le 6 juin dernier, d'autres baisses sont anticipées d'ici fin 2024). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise de l'activité sur les marchés immobiliers reviennent progressivement.

Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements de valeur complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser voire augmenter notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI EFIMMO 1, la valorisation du patrimoine immobilier évolue de -1,9 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, ce qui confirme sa bonne résilience et écarte toute correction du prix de part.

La forte granularité de son patrimoine, bénéficie toujours de la bonne dynamique du marché locatif des petites et moyennes surfaces, plus favorable que celui des grandes surfaces de périphérie. Ainsi, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles<sup>(3)</sup> avec un taux d'occupation financier de 89 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 97 %<sup>(4)</sup> sur le premier semestre.

Les cessions réalisées depuis le début de l'année représentant un volume de près de 28 M€ font ressortir des prix de vente supérieurs de +2,4 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2023 et génèrent une plus-value globale de 8,4 M€ nette de fiscalité, à l'instar de la cession de l'immeuble vacant situé rue Soupetard à Toulouse (31) acquis en 2004 et dont le prix de vente s'élève à plus de cinq fois le prix d'acquisition. **Les cessions réalisées et en cours permettent d'annoncer la distribution d'un dividende exceptionnel au titre des plus-values qui sera compris entre 1,00€ et 1,20€ par part ayant jouissance et sera versé fin octobre.**

Ces performances globales de votre SCPI permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel<sup>(5)</sup> comprise entre 10,15 € et 10,55 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 compris entre 5,00 % et de 5,20 % brut de fiscalité<sup>(2)</sup>. L'acompte au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre est inchangé à 2,25 € par part ayant pleine jouissance.

En outre, votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour prendre toute mesure pertinente permettant de restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de Gestion.**

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>(2)</sup> 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 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.

<sup>(3)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(4)</sup> À date de rédaction du document.

<sup>(5)</sup> 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<sup>(1)</sup>

**+ 4,65 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023  
(SUR PRIX DE PART AU 01/01/2023<sup>(2)</sup>)

**+ 8,65 %**

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

**88,90 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**1 755 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2024

**21 313**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 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

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2024

1 685 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

255  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
996 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 ?

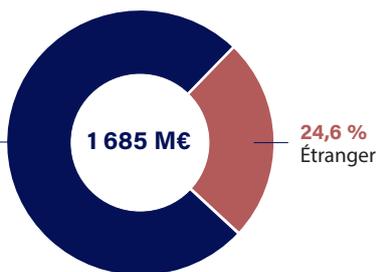
En valeur au 30 juin 2024

### France :

Paris Centre 10,1 %  
Grand Paris 37,4 %  
Métropoles françaises 27,8 %

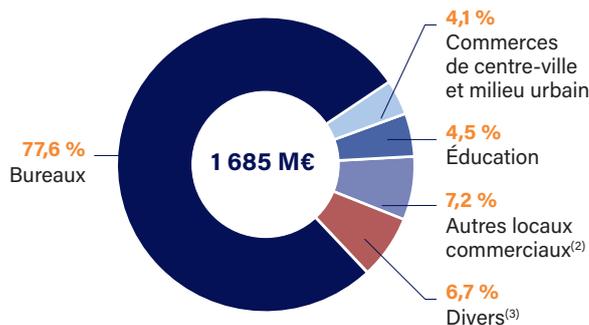
### Étranger :

Allemagne 10,4 %  
Royaume-Uni 4,3 %  
Pays-Bas 3,9 %  
Belgique 2,3 %  
Irlande 1,3 %  
Italie 1,2 %  
Espagne 0,6 %  
Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> 0,6 %



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2024



<sup>(1)</sup> Au travers de participations financières non contrôlées.

<sup>(2)</sup> La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux.

<sup>(3)</sup> 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 transposée.

## Point sur l'endettement au 30 juin 2024



**4 ans et 6 mois**  
Maturité moyenne de la dette  
dont 56 % 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 été appelée à hauteur de 607 K€ dans le cadre de son engagement dans le fonds de diversification NIAM Nordic Core Plus III investi en immobilier scandinave.

Au 30 juin 2024, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 28 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

**Forte d'une trésorerie disponible de près de 89 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 plus de 4 %.

À RETENIR  
▼

607 K€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

28 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2024



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 16,0 M€ et ont porté sur 4 surfaces dont une surface de bureaux vacante à Toulouse générant une plus-value nette de fiscalité de 3,9 M€ ainsi qu'une surface de bureaux à Lyon générant une plus-value nette de fiscalité de 2,7 M€. Au 30 juin 2024, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 29,2 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

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

9  
Actifs vendus

27,7 M€  
Prix de vente total

27,0 M€  
Valeur d'expertise au 31/12/2023 des actifs vendus

+2,4 %  
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

+8,4 M€  
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

29,2 M€  
Projets de cessions engagés au 30/06/2024

# 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 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	1 195 m <sup>2</sup>	263 038 €	270 975 €
Relocations	23	10 017 m <sup>2</sup>	1 760 336 €	1 786 179 €
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>11 212 m<sup>2</sup></b>	<b>2 023 374 €</b>	<b>2 057 154 €</b>
Locations	4	1 911 m <sup>2</sup>	-	331 763 €

Les relocations et les renouvellements signés durant ce trimestre ont été globalement négociés avec une hausse des loyers annuels de +1,7 %.

## Principaux renouvellements et relocations du trimestre

### Bordeaux (33) - boulevard Gautier :

Renouvellement de 3 358 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 537 K€, soit une baisse de -5,3 % par rapport au loyer précédent.

### Labège (31) - rue Marco Polo :

Location de 1 001 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 170 K€ suite à la restructuration complète de l'immeuble.

### Paris (75) - boulevard Brune :

Relocation de 369 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 123 K€, soit une baisse de -13,4 % par rapport au loyer précédent.

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

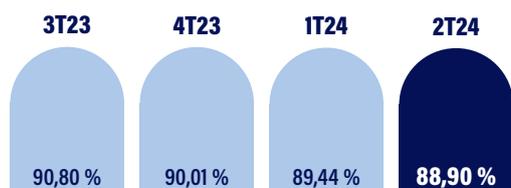
## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent la libération de 3 726 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue Bisson à Nantes (44) représentant un loyer annuel total de 693 K€, la libération de 1 822 m<sup>2</sup> de bureaux à Ronchin (59) dans la banlieue lilloise représentant un loyer annuel total de 255 K€ et la libération de 1 456 m<sup>2</sup> de bureaux situés allée Hausmann à Bordeaux (33) représentant un loyer annuel total de 210 K€.

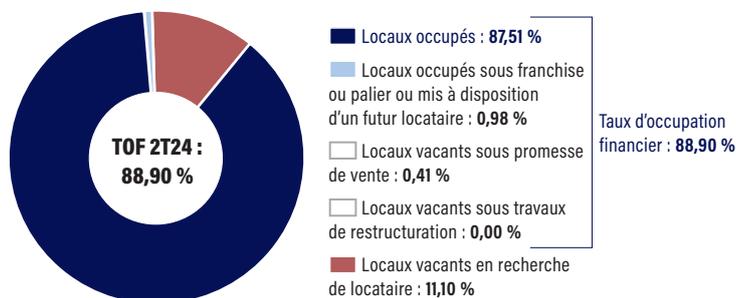
## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du deuxième trimestre 2024 s'établit à 88,90 %.

La promesse de vente sur l'actif situé avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92) n'ayant pas abouti, la surface vacante a été reclassée en locaux vacants en recherche de locataire impactant le taux d'occupation financier du trimestre conformément à la note méthodologique de l'ASPIM.



Au 30 juin 2024, la vacance est répartie sur 164 unités locatives.



**23 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU DEUXIÈME 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 juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,21 € 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 2023	Prévision 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	2,40 €	2,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,40 €	2,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,40 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	2,52 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>9,72 €</b>	-
Dividende exceptionnel	0,90 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,62 €</b>	<i>Entre 10,15 € et 10,55 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 10,15 € et 10,55 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,00 % et 5,20 % (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 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<sup>1</sup> et de 4,65 % sur la base de son ancien prix de part<sup>2</sup>.

**4,65 %**

<sup>1</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 31/12/2023

178,31 €

Valeur de réalisation

213,18 €

Valeur de reconstitution

### Historique du prix de souscription

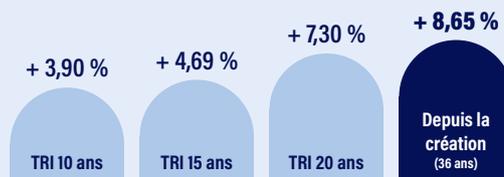
au 1<sup>er</sup> janvier

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



## La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2023



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<sup>er</sup> jour**  
**du 1<sup>er</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI du 1<sup>er</sup> 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 :

**4 785 052 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**4 306 547 €**  
MONTANT RETIRÉ

**1 755 086 520 €**  
CAPITALISATION  
AU 30/06/2024

**1 258 363 920 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 30/06/2024  
(VS 1 258 363 920 €  
AU 31/12/2023)

**8 278 710**  
NOMBRE DE PARTS  
AU 30/06/2024

**22 571**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**22 571**  
PARTS RETIRÉES

**401 984**  
PART EN ATTENTE  
AU 30/06/2024

# 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!

Lors de l'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 du 5 juin 2024, deux sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Monsieur Paul MARTEL a été réélu pour trois ans et Monsieur David BRICE a été élu pour trois ans.

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



## 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<sup>er</sup> février 2024 et jusqu'au 31 décembre prochain, au 1<sup>er</sup> 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](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.