



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2024 ► N° 146

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

Ce début d'année 2024 est marqué par des volumes de transactions particulièrement faibles sur tous les marchés immobiliers. Mais au-delà de cet attentisme apparent, une meilleure visibilité et les conditions d'une reprise des transactions apparaissent. Nous sommes convaincus chez Sofidy que la période offre désormais un bon timing pour investir, pour les acteurs qui en ont les moyens et sauront saisir les réelles opportunités offertes par le marché.

Dans ce contexte, les investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre 2024 marquent clairement le retour d'EFIMMO 1 à l'achat de façon extrêmement disciplinée et opportuniste. Avec plus de 20 M€ investis au travers de la prise d'une participation dans le centre commercial O'Parinor en région parisienne et l'acquisition de surfaces de bureaux en plein cœur de la cité phocéenne, EFIMMO 1 renforce sa poche de diversification et continue d'acquérir du bureau de qualité dans la centralité, tout en affichant un taux de rendement⁽³⁾ à l'achat attractif de plus de +10 %. La stratégie d'EFIMMO initiée il y a plus de 18 mois, visant à limiter fortement ses investissements et à constituer des réserves de trésorerie (80 M€ à fin mars 2024), la met en bonne position pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement.

La forte granularité du patrimoine est une véritable force de résilience dans un marché locatif plus favorable aux petites et moyennes surfaces qu'aux grandes surfaces de périphérie. Ainsi, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles⁽⁴⁾ au 1^{er} trimestre avec un taux de recouvrement des loyers et des charges de 98 %⁽⁵⁾ et un taux d'occupation financier de 89 %.

Les cessions d'actifs réalisées au cours du trimestre pour un montant de près de 12 M€ dégagent plus de 2 M€ de plus-value et soulignent l'agilité des équipes à créer de la valeur grâce à une gestion active du patrimoine. Au cas particulier de l'immeuble situé rue de Reuilly à Paris, le renouvellement du bail du locataire préalablement à la mise en vente de l'actif, a permis d'assurer une bonne liquidité et de maximiser le prix de vente.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel⁽⁶⁾ entre 10,00 € et 11,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité⁽²⁾ compris entre 4,85 % et de 5,30 %. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 2,25 € par part ayant pleine jouissance.

Votre Société de Gestion accorde beaucoup d'importance à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

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⁾ 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.

⁽³⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽⁴⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽⁵⁾ À date de rédaction du document.

⁽⁶⁾ 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⁽²⁾)

+ 8,65 %

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

89,44 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 755 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2024

21 256

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 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 31 MARS 2024

1 728 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

259
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 006 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 ?

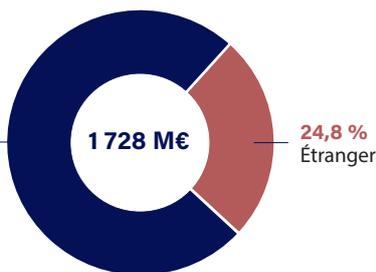
En valeur au 31 mars 2024

France :

Paris Centre 9,9 %
Grand Paris 37,1 %
Métropoles françaises 28,3 %

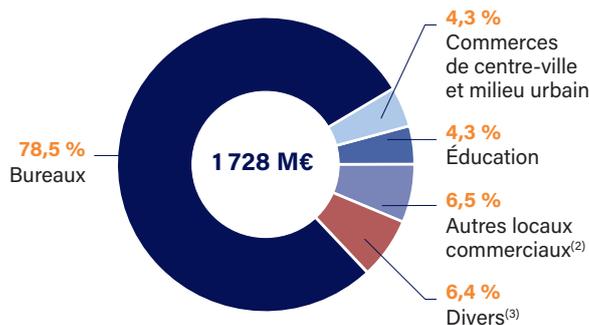
Étranger :

Allemagne 10,8 %
Royaume-Uni 4,2 %
Pays-Bas 3,8 %
Belgique 2,2 %
Irlande 1,3 %
Italie 1,2 %
Espagne 0,6 %
Reste de l'Europe⁽¹⁾ 0,6 %



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2024



⁽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 transposée.

Point sur l'endettement au 31 mars 2024



4 ans et 7 mois
Maturité moyenne de la dette
dont 57 % 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.

Votre SCPI a investi 21,5 M€ depuis le début d'année, à travers deux acquisitions, **générant une rentabilité immédiate moyenne de 10,1 %^(*)**. EFIMMO 1 a renforcé sa poche de diversification en prenant part, à hauteur de 8,75 %, à l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) pour un montant de 17,9 M€ (soit 2 966 €/m² net vendeur). Cet actif est un des 10 centres commerciaux les plus importants de l'Ile-de-France avec 11 millions de visiteurs par an et possède une localisation stratégique qui sera encore renforcée avec l'arrivée du Grand Paris Express (à partir de 2026). L'actif détient 188 boutiques, 14 salles de cinéma et 4 062 places de stationnement sur 4 niveaux. Les boutiques sont composées à 79 % d'enseignes nationales et internationales (FNAC, Decathlon, Primark, H&M, ZARA, Dart, Intersport, C&A...). Parallèlement, votre SCPI a acquis un bureau en plein cœur de Marseille (13) pour 2,9 M€ (soit 3 177 €/m² net vendeur).

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	32 Cours Pierre Puget - Marseille	Immobilière patrimoine finances / Syndic de copropriété	819 m ²	2 870 300 €	15/01/2024
Commerce	Centre Commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois	189 locataires	6 033 m ²	17 893 750 €	27/02/2024
Diversifié (participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multilocataires	na	768 725 €	23/01/2024 & 12/02/2024
			6 852 m²	21 532 775 €	

Au 31 mars 2024, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 19 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de plus de 80 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 %.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois



32 Cours Pierre Puget - Marseille

À RETENIR

22 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

6 852 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

19 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2024

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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 11,7 M€ et ont porté sur 5 surfaces de bureaux dont une surface à Paris générant une plus-value nette de fiscalité de 1,5 M€. Au 31 mars 2024, la valorisation des actifs sous promesses de vente s'élève à 37,3 M€, dont une partie contribuera à générer de la plus-value.

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

5

Actifs vendus

11,7 M€

Prix de vente total

12,0 M€

Valeur d'expertise au 31/12/2023 des actifs vendus

-2,9 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

+2,1 M€

Plus-values totales (nettes de fiscalité)

37,3 M€

Projets de cessions engagés au 31/03/2024

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 31 mars 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	4	826 m ²	227 620 €	229 975 €
Relocations	5	2 155 m ²	437 443 €	441 160 €
TOTAL	9	2 981 m²	665 063 €	671 135 €
Locations	3	910 m ²	-	161 635 €

Aussi bien les relocations que les renouvellements signés durant ce trimestre ont été globalement négociés avec une légère hausse des loyers annuels obtenus de 0,9 %.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Montigny-le-Bretonneux (78) - Place Wicklow :

Relocation de 1 535 m² de bureaux à un loyer annuel de 319 K€, soit une hausse de +3 % par rapport au loyer précédent.

Schiltigheim (67) - avenue de l'Europe :

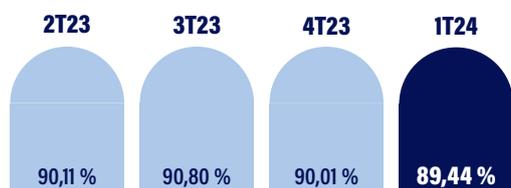
Renouvellement de bureaux de 460 m² de bureaux à un loyer annuel de 115 K€, inchangé par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

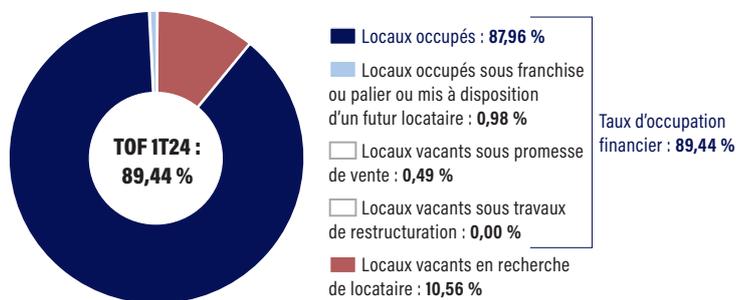
Les principales libérations du trimestre concernent la libération de 1 804 m² de bureaux situé place Ravezies à Bordeaux (33) représentant un loyer annuel total de 381 K€ et la libération de 1 265 m² de bureaux situé boulevard des exposition à Bruges (33) représentant un loyer annuel total de 242 K€.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2024 s'établit à 89,44 %.



Au 31 mars 2024, la vacance est répartie sur 157 unités locatives.



31 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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 avril pour une part de pleine jouissance, soit 2,23 € 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 ^{er} trimestre	2,40 €	2,25 €
2 ^e trimestre	2,40 €	-
3 ^e trimestre	2,40 €	-
4 ^e trimestre	2,52 €	-
Dividende ordinaire	9,72 €	-
Dividende exceptionnel	0,90 €	-
Dividende annuel	10,62 €	<i>Entre 10,00 € et 11,00 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 **entre 10,00 € et 11,00 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,85 % et 5,30 % (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 fiscalité¹ et de 4,65 % sur la base de son ancien prix de part².

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 31/12/2023

178,31 €

Valeur de réalisation

213,18 €

Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

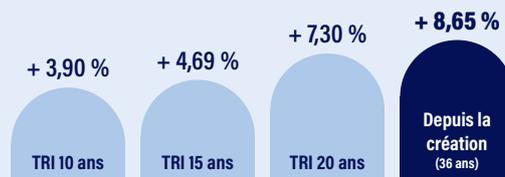
au 1^{er} janvier

(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 juillet 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 :

5 449 884 €

MONTANT COLLECTÉ

4 904 896 €

MONTANT RETIRÉ

1 755 086 520 €

CAPITALISATION AU 31/03/2024

1 258 363 920 €

CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2024 (VS 1 755 086 520 € AU 31/12/2023)

8 278 710

NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2024

25 707

PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

25 707

PARTS RETIRÉES

357 284

PART EN ATTENTE AU 31/03/2024

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!

L'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 se tiendra le 5 juin 2024 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 ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

BT-EF-042024-FR-1-1385



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 juillet 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.