



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 149

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Concernant votre SCPI EFIMMO 1, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une baisse de la valeur du patrimoine, exposé majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -2,7 % sur un an. Considérant que le secteur des bureaux subit encore des corrections de valeurs, cette baisse exprime une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux du portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement opportuniste qui a permis d'acquérir en 2024 des biens dont les valeurs se sont revalorisées en moyenne de près de 24 % depuis l'acquisition.

Avec près de 28 M€ investis ce trimestre principalement au travers de la prise d'une participation dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales dominants, le programme d'investissement s'élève au total à plus de 50 M€ en 2024, essentiellement en commerces, avec un taux de rendement moyen de 8,9 %<sup>(2)</sup>. La poche de diversification de votre SCPI, composée d'actifs autre que du bureau, continue de progresser pour s'élever à 24,7 % au 31 décembre 2024, soit une évolution de +200 points de base par rapport au trimestre dernier.

Au cours du trimestre, près de 7 000 m<sup>2</sup> ont été reloués dont l'essentiel vise la relocation de surfaces de bureaux situés Terrasses Bellini à La Défense pour près de 2 000 m<sup>2</sup> avec un engagement de 6 ans fermes pour le locataire. Les autres relocations ont porté sur des petites et moyennes surfaces qui bénéficient d'un marché actif. Ainsi le taux d'occupation du quatrième trimestre ressort à 87,96 % soit une hausse de +11 points de base par rapport au trimestre précédent.

En poursuivant sa politique d'arbitrage dynamique tout au long de l'année, EFIMMO 1 a réalisé un volume de cessions de plus 42 M€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de +9,8 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. Ces ventes ont permis de générer plus de 12 M€ de plus-values distribuables et de verser un dividende exceptionnel de 1,21 € fin octobre 2024.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI verse un dividende global au titre de l'exercice 2024 de 10,33 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 5,07 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup>. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2024 ressort ainsi à 2,37 € par part.**

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</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 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

<sup>(2)</sup> Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,07 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024<sup>(1)</sup>

**+ 8,63 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**87,96 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**1 755 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**252**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**21 424**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 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 DÉCEMBRE 2024

1 681 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

252  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
1 251 UNITÉS LOCATIVES

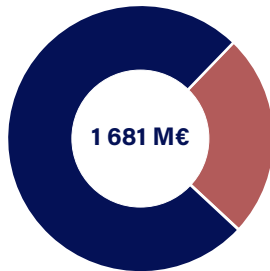
## Diversifier pour mieux épargner

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 31 décembre 2024

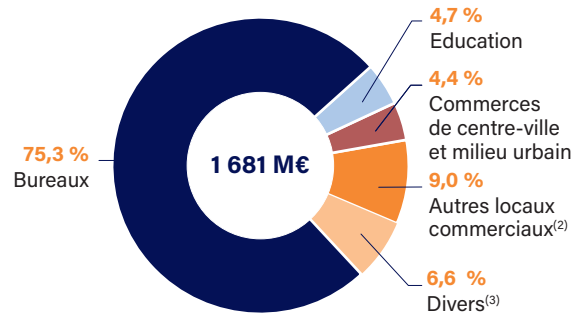
France : 75,3 %  
Paris Centre 10,1 %  
Grand Paris 36,7 %  
Métropoles  
françaises 28,5 %



Étranger : 24,7 %  
Allemagne 10,1 %  
Royaume-Uni 4,5 %  
Pays-Bas 4,0 %  
Belgique 2,3 %  
Irlande 1,3 %  
Italie 1,2 %  
Espagne 0,6 %  
Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> 0,7 %

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2024

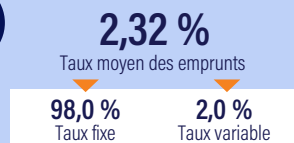
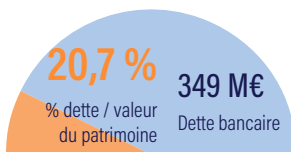


<sup>(1)</sup> Au travers de participations financières non contrôlées.

<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 transparisée.

## Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



4 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette  
dont 51 % amortissable



# Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI a investi 28,1 M € au cours du quatrième trimestre générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,0 %<sup>(\*)</sup>. EFIMMO 1 a consolidé sa stratégie de diversification en prenant part, à hauteur de 22,3 %, à l'acquisition de trois parcs d'activités commerciales situés en périphérie de Clermont-Ferrand à Riom (63), en périphérie de Lyon à l'Isle d'Abeau (38) et en région parisienne à Corneille-en-Parisis (95) pour un montant de 28 M€. Parallèlement, votre SCPI a été appelé à hauteur de 292 K€ dans le cadre de son engagement dans le fonds de diversification NIAM Nordic Core Plus III investi en immobilier scandinave.

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Retail Park l'Isle D'Abeau	Multilocataires	2 199 m <sup>2</sup>	4 326 980 €	23/10/2024
Commerce	Retail park Riom	Multilocataires	7 537 m <sup>2</sup>	12 918 689 €	06/11/2024
Commerce	Retail Park Corneilles	Multilocataires	4 728 m <sup>2</sup>	10 580 579 €	10/12/2024
Diversifié (participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multilocataires	n.a.	292 433 €	17/10/2024
<b>TOTAL</b>			<b>14 465 m<sup>2</sup></b>	<b>28 118 681 €</b>	

Ces opérations portent le montant total des acquisitions réalisées depuis le début de l'année à 50,3 M€ procurant une rentabilité nette immédiate de 8,9 %<sup>(\*)</sup>.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 1,5 M€ sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 95 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 3 %.

À RETENIR



28,1 M€

MONTANT INVESTI AU COURS DU TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'INVESTISSEMENTS DANS LE TRIMESTRE

14 465 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

1,5 M €

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2024

(\*) 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.



Retail Park Riom - Riom (63)



Retail Park Bois Rochefort - Corneille (95)

## 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 2,8 M€ et ont porté sur 5 surfaces de 707 m<sup>2</sup> de bureaux vacantes générant une plus-value nette de fiscalité de 1,1 M€. Au 31 décembre 2024, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 5,1 M€.

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

21

Actifs vendus

42,1 M€

Prix de vente total

38,3 M€

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

+9,8 %

Prix de vente vs. Valeur d'expertise

+12,2 M€

Plus-values totales (nettes de fiscalité)

5,1 M€

Projets de cessions engagés au 31/12/2024

# 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 31 décembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	11	11 680 m <sup>2</sup>	1 618 473 €	1 520 034 €
Relocations	51	23 094 m <sup>2</sup>	4 652 513 €	4 559 414 €
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>34 773 m<sup>2</sup></b>	<b>6 270 985 €</b>	<b>6 079 448 €</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 légère baisse des loyers annuels de -3,1 %.

## Principaux renouvellements et relocations du trimestre

### Puteaux (92) - Terrasse Bellini :

Relocation de 1 941 m<sup>2</sup> de bureaux à la Défense dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer de 640 K€ HT HC, soit une baisse de -21 % par rapport au loyer précédent.

### La Louvière (Belgique) - passage Michel Degens :

Renouvellement d'une surface de 3 105 m<sup>2</sup> dans une galerie commerciale à un loyer de 386 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent.

### Clichy (92) - rue Henri Barbusse :

Renouvellement d'un bail de 822 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer de 219 K€ HT HC, soit une baisse de -17 % par rapport au loyer précédent.

### Lyon (69) - rue des 4 chapeaux :

Relocation de 332 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 209 K€, soit une hausse de +42 % par rapport au loyer précédent.

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

Relocation de 1 030 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer de 175 K€ HT HC, soit une baisse de -16 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation constitue la troisième prise à bail par ce locataire sur l'immeuble représentant près de 2 600 m<sup>2</sup> depuis le début de l'exercice.

### Boulogne Billancourt (92) - Rue de Paris :

Relocation de 598 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer de 167 K€ HT HC, soit une baisse de -23% par rapport au loyer précédent.

### Toulouse (31) - Zac de Fondeyre :

Relocation de 1 517 m<sup>2</sup> d'une surface mixte activité et bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 165 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent.

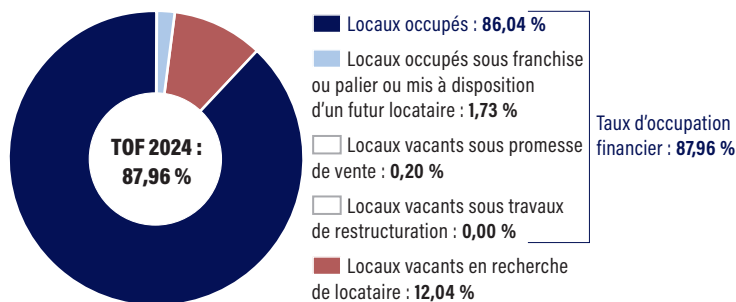
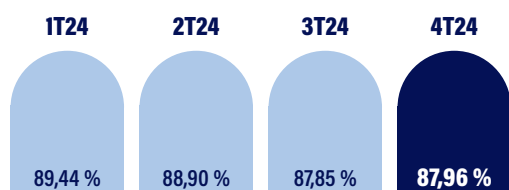
Les variations de loyer observées s'expliquent par un réalignement des loyers à la valeur locative de marché.

## Principales libérations du trimestre

Les principales libérations du trimestre concernent 1 547 m<sup>2</sup> de bureaux situés avenue de la division Leclerc à Châtenay-Malabry représentant un loyer annuel total de 589 K€ ainsi que 2 297 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue du Jardin Public / rue Prunier à Bordeaux représentant un loyer annuel total de 392 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer rapidement ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du quatrième trimestre 2024 s'établit à 87,96 %.



Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 214 unités locatives.

**24 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME 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

**2,37 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel ordinaire de 2,37 € versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 2,17 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

**10,33 €**  
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 10,33 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2023	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 €	2,25 €
4 <sup>e</sup> trimestre	2,52 €	2,37 €
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>9,72 €</b>	<b>9,12 €</b>
Dividende exceptionnel	0,90 €	1,21 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,62 €</b>	<b>10,33 €</b>

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024

**5,07 %**

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,07 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,87 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année 2024 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. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

<sup>(2)</sup> Dividende au titre de l'année 2024, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values), payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## 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

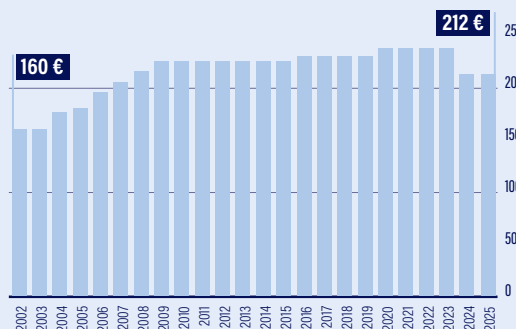
207,76 €

Valeur de reconstitution

### Historique du prix de souscription

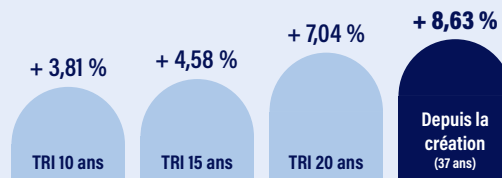
au 1<sup>er</sup> janvier

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



## La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2024



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 30 juin 2025

**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 :

**2 055 764 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**1 850 188 €**  
MONTANT RETIRÉ

**1 755 086 520 €**  
CAPITALISATION AU 31/12/2024

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

**8 278 710**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2024

**9 697**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**9 697**  
PARTS RETIRÉES

**387 191**  
PART EN ATTENTE AU 31/12/2024

# 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 :	PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc PETER

## À noter!

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 4 juin 2025, 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 (serviceassociés@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2025.

BT-EF-012025-FR-1-2005



## 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 est temporairement réduit, depuis le 1<sup>er</sup> février 2024 et jusqu'au 30 juin 2025, 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.