

Le mot du gérant

Novembre 2022

COMMUNICATION À CARACTÈRE PUBLICITAIRE



Sylvain HERVY
Gérant du fonds
EFIMMO 1

La SCPI EFIMMO 1 garde le cap dans un environnement économique en quête de repères

Portée par la discipline de sa politique d'investissement, la diversification de son patrimoine, et une gestion agile, EFIMMO 1 confirme à ses épargnants un objectif de dividende annuel potentiel de 11,24 € par part en 2022, soit un taux de distribution potentielle brute de fiscalité¹ d'environ 4,94 %².

Les bons fondamentaux d'EFIMMO 1 combinés à la visibilité qu'offre la classe d'actif immobilier, permettent d'entrevoir une forte résilience de votre SCPI quand l'économie mondiale est de nouveau chahutée par une poussée inflationniste, alimentée par la forte hausse des coûts de l'énergie et de certaines matières premières, la baisse de l'euro et les perturbations des chaînes d'approvisionnement dans le contexte de reprise post pandémie.

Du côté des investissements, EFIMMO 1 aura investi près de 250 M€ d'ici fin 2022 en suivant une politique disciplinée basée sur la recherche d'immeubles de qualité tout en accélérant sa diversification géographique grâce à des acquisitions dans de nouvelles mégapoles européennes comme Madrid (Espagne) ou Milan (Italie). Les biens acquis au cours de ce millésime reflètent la composition actuelle du portefeuille d'EFIMMO 1 à savoir de bons emplacements dans des villes attractives, des petites ou moyennes surfaces plus résilientes, des locataires solides et des niveaux de loyer inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché.

Les emprunts réalisés ces dernières années par votre SCPI lui ont permis de financer certaines acquisitions à des taux fixes bas, sur de longues périodes faisant ressortir au 30 septembre 2022, un niveau d'endettement de 20 % à un taux d'intérêt moyen de 1,8 % pour une durée de 5,4 années. Cette gestion permanente de la dette tend à mettre à l'abri votre

SCPI de toute problématique de refinancement sur les prochaines années. De plus, EFIMMO 1 dispose d'une réserve de trésorerie suffisante de plus de 120 M€ à la fin du troisième trimestre 2022 lui permettant de tirer avantage de ce nouvel environnement de marché marqué par la hausse des taux d'intérêt.

Durant les deux derniers exercices, EFIMMO 1 a dû faire face à quelques libérations de surfaces entraînant mécaniquement une baisse du taux d'occupation financier s'établissant à 88,1% au 30 juin 2022. Toutefois, l'attention portée par les équipes de gestion sur ces surfaces, a permis de relouer depuis le début de l'année près de 25 000 m², dont 5 000 m² à La Défense à deux organismes d'enseignement supérieur ou encore 5 000 m² sur un Campus à Lyon. Ces actions et celles à venir permettront ainsi de redresser le taux d'occupation financier au 4^e trimestre 2022 avec un objectif au-delà du seuil des 90%². Cette remontée du taux d'occupation financier couplée à un taux de recouvrement des loyers et des charges s'élevant à plus de 99 % sur le premier semestre, démontrent une véritable résilience de votre SCPI et rappellent la force de l'organisation de Sofidy complètement intégrée. Il est également important de rappeler la forte granularité du patrimoine d'EFIMMO 1 s'illustrant par un parc immobilier de près de 1000 unités locatives, composé à 66 % de petites et moyennes surfaces inférieures à 3000 m², atout majeur dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces de bureaux est plus dynamique que celui des très grandes surfaces.

.../...

1. Taux de distribution brute de fiscalité : dividende au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.
2. Les prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

voir l'encadré au dos

La politique d'arbitrage ambitieuse initiée en 2022 a permis à la fois d'améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des actifs ne correspondant plus aux critères d'investissements de votre SCPI et de dégager des plus-values importantes. Ainsi, près de 62 M€ ont été cédés depuis le début de l'exercice avec des prix de vente supérieurs de plus de 11,5% en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 13,6 M€. **À ce titre, EFIMMO 1 procédera au cours du mois d'octobre 2022, à une distribution d'un dividende exceptionnel de 1,64 € par part ayant jouissance au moment du versement.**

Ces éléments permettent à votre Société de Gestion de confirmer un objectif de dividende potentiel au titre de l'année 2022 de 11,24 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (dont 1,64 € de dividende exceptionnel au titre des

plus-values), un taux de distribution potentielle d'environ 4,94 % brute de fiscalité¹ et de 4,74 % nette de fiscalité³.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et la société, Sofidy est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, elle intègre d'ores et déjà pour le compte de votre SCPI une analyse des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) à sa prise de décision d'investissement et vise une amélioration progressive de la performance ESG de son patrimoine immobilier comme l'illustre l'acquisition de l'immeuble Green Factory à Lyon, ayant fait l'objet de labels et de plusieurs prix au regard de ses aspects environnementaux et des campagnes de travaux visant à améliorer les performances énergétiques de certains immeubles.

3. Taux de distribution nette de fiscalité : dividende au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

L'immobilier est un placement risqué, faites-vous suivre par un professionnel de la gestion de patrimoine. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible			Risque élevé			
1	2	3	4	5	6	7

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.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Le mot du gérant

Novembre 2022

SUIVEZ-NOUS...



www.twitter.com/sofidy



www.linkedin.com/company/groupe-sofidy



www.youtube.com/sofidy-am



www.sofimap.fr

ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



www.sofidy.com



PRENDRE DES RISQUES POURQUOI PAS, MAIS BIEN LES CONNAÎTRE C'EST MIEUX !

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Données financières et prévisions, en cours de validation par les commissaires aux comptes ; chiffres au 30/09/2022 - Source : Sofidy. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans EFIMMO 1 sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, la note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. La note d'information d'EFIMMO 1 prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°20-23 en date du 27 novembre 2020.