

# Diversifiez votre épargne en immobilier tertiaire de bureaux

## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

La SCPI EFIMMO 1 s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Éligible Assurance vie :	OUI
Possibilité de démembrement :	OUI
Possibilité de souscription par emprunt** :	OUI

\*\* L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie :	SCPI de rendement
Thématique :	SCPI de bureaux
Capital :	Variable
Date de création :	1987
Périodicité des distributions potentielles de revenus :	Trimestrielle
Délai de jouissance :	1 <sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription
Prix de souscription :	237 €
Minimum de souscription :	Pour les nouveaux associés : 10 parts Pour les associés actuels : 1 part
Horizon de placement :	8 ans

## PROFIL DE RISQUE

Risque faible			<b>3</b>				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.

## EFIMMO 1, SCPI de Bureaux en France et en Europe\*

### PRÉSENTATION DE LA SCPI

EFIMMO 1 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

L'objectif de gestion de la **SCPI EFIMMO 1** est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

EFIMMO 1 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles françaises et dans l'Espace Économique Européen. La SCPI est investie principalement en immobilier de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

### AVERTISSEMENTS - RISQUES :

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.

### LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

EFIMMO 1 attache une grande importance à la diversification et à la mutualisation du patrimoine et des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologies d'actifs, par nombre et qualité de locataires, et par secteur d'activité...).

### LA POLITIQUE D'ACQUISITION DE LA SCPI EFIMMO 1 REPOSE SUR PLUSIEURS CRITÈRES CLÉS D'INVESTISSEMENTS TELS QUE :

#### LA QUALITÉ DE L'EMPLACEMENT :

- Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :
- ▶ de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
  - ▶ de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
  - ▶ de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

#### LA QUALITÉ DE L'ACTIF :

- ▶ qualité intrinsèque de l'actif ;
- ▶ qualité du dossier technique ;
- ▶ maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

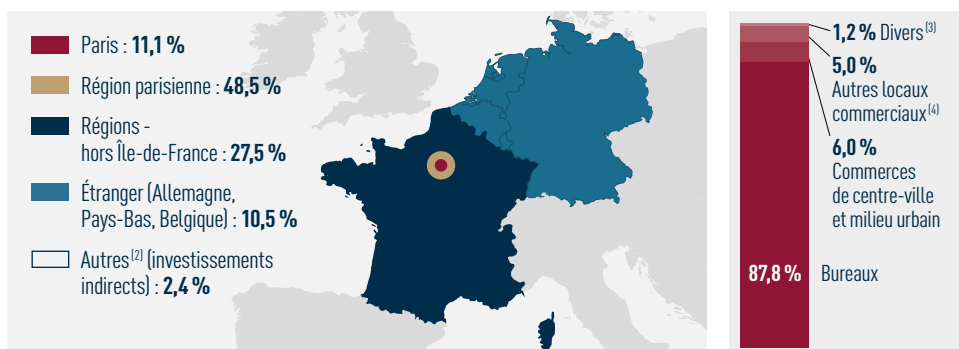
#### LA QUALITÉ DES LOCATAIRES :

- ▶ pérennité des flux de loyers ;
- ▶ niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- ▶ solidité financière du locataire.

\* Au sens de l'Espace Économique Européen (EEE).

## UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

Avec 936 actifs immobiliers<sup>(1)</sup> répartis en France et en Europe, et une superficie totale de plus de 516 094 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>, EFIMMO 1 fait de la mutualisation des risques et du patrimoine, une des pierres angulaires de sa gestion. Ces actifs immobiliers sont situés principalement dans les grandes métropoles régionales françaises et européennes\*, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes.



\* Au sens de l'Espace Économique Européen (EEE).

(1) Source : BT 4T2019 EFIMMO 1 / SOFIDY. (2) La répartition géographique des investissements indirects n'est pas transparaissée. (3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité, aux entrepôts logistique et aux logements. (4) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux.

## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2019

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans	TRI depuis l'origine
+5,02 %	+7,72 %	+7,20 %	+8,81 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. 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).

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ au 31/12/2019

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TDVM <sup>(5)</sup> 2018	TDVM <sup>(5)</sup> 2019
+5,06 %	+4,97 %

(5) TDVM : taux de distribution sur valeur de marché : dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 10 % HT (12 % TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

### Frais supportés directement par la SCPI

Commission de gestion annuelle : 10 % HT (12 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Commission de cession d'immeuble : 2,5 % HT (3 % TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société

## GESTIONNAIRE

Société de Gestion : SOFIDY SAS  
Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPC, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 6,2 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry Cedex  
Date de création : 1987  
Encours gérés : 6,2 milliards d'euros

## CONTACTS

### Vous pouvez souscrire à la SCPI EFIMMO 1 :

- ▶ en direct en vous rapprochant de votre intermédiaire financier habituel, ou du Service des Associés de SOFIDY.
- ▶ en unité de compte dans le cadre de votre Assurance vie. Pour connaître la liste des contrats d'assurance vie référencant EFIMMO 1, vous pouvez contacter votre intermédiaire financier ou le Service des Associés de SOFIDY au 01 69 87 02 00.

### Les documents d'informations réglementaires de la SCPI EFIMMO 1 décrivant l'ensemble des caractéristiques sont disponibles :

- ▶ au siège social de SOFIDY SAS, 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex. Ils vous seront adressés sur demande écrite.
- ▶ par mail à l'adresse suivante : [service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)
- ▶ par téléphone au : 01 69 87 02 00
- ▶ sur le site internet de SOFIDY : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

## MENTIONS LÉGALES

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. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 31/12/2019. Le présent document ne peut être distribué à des clients de détail, tels que définis par la directive MIF (2004/39/CE). 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. 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. Mis à jour en janvier 2020. 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° 20-05 en date du 24 janvier 2020. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Photos non contractuelles.