

Évry, le 4 décembre 2023

N° d'associé :

Objet : Ajustement du prix de la part de votre SCPI EFIMMO 1

Cher(e) Associé(e),

Nous vous informons qu'à compter du 4 décembre 2023, le prix de souscription de la SCPI EFIMMO 1 s'établit à 212 € par part, soit une baisse de -10,5% par rapport au prix précédemment en vigueur.

A l'image du marché de l'immobilier d'habitation, les marchés immobiliers tertiaires (commerces, bureaux, logistique, santé, hôtellerie...) connaissent eux aussi depuis plusieurs mois des baisses de valeurs généralisées, bien que d'ampleur très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés.

Les travaux d'expertises de fin d'année en cours avec les experts immobiliers indépendants sont aujourd'hui suffisamment avancés et éclairants. Ils font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de votre SCPI, exposée majoritairement à l'immobilier de bureaux, estimée entre -7% et -8% sur un an au 31 décembre 2023. Dans le contexte actuel, considérant que le secteur des bureaux subit les corrections de valeurs les plus prononcées, cette baisse, certes importante, traduit une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à la forte granularité de son patrimoine, sa politique d'investissement disciplinée et sa poche de 15% de diversification dédiée aux commerces, à l'hôtellerie et à la logistique. La valeur de reconstitution estimée au 31 décembre 2023 sera en conséquence en baisse de l'ordre -10%.

Nous vous rappelons que le prix de souscription d'une SCPI à capital variable doit s'établir dans une fourchette comprise entre +10% ou -10% de la valeur de reconstitution. Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision d'ajuster le prix de souscription de votre SCPI EFIMMO 1 à 212 € par part à compter du 4 décembre 2023, *contre 237 € auparavant soit une baisse de -10,5%*, et le décomposer de la manière suivante :

Nominal : 152 €
Prime d'émission : 60 €
Prix de souscription : 212 €

Ce nouveau prix de souscription est ainsi en ligne avec la valeur de reconstitution estimée au 31 décembre 2023. En conséquence, la valeur de retrait de votre SCPI s'établit à compter du 4 décembre 2023 à 190,80 € par part.

Rappelons que la correction générale sur les valeurs immobilières en Europe n'est pas le fruit d'une crise immobilière mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la Banque Centrale Européenne au cours de l'année 2022. La nécessité de s'adapter au nouveau cycle immobilier et au nouveau contexte inflationniste dans lequel nous sommes entrés est aujourd'hui devenu évidente.

Malgré un environnement de marché chahuté, votre SCPI dispose toujours de ses fondamentaux solides pour maintenir un haut niveau de distribution grâce à des taux d'occupation et de recouvrement élevés et des réserves de plus-value mobilisables le cas échéant. Le patrimoine très granulaire de votre SCPI (265 actifs / 6,8 M€ en moyenne par actif), est un véritable atout dans le contexte actuel où le marché locatif des petites et moyennes surfaces de bureaux est plus dynamique que celui des très grandes surfaces situées en périphérie.

Il est également important de souligner que votre SCPI est offensive et manœuvrante. Elle dispose d'un montant important de trésorerie s'élevant à près de 100 M€, ce qui lui offre un avantage concurrentiel pour saisir les opportunités et surtout la met à l'abri de toute problématique de gestion de sa dette bancaire à court et moyen terme.

Votre SCPI a d'ores et déjà confirmé à l'issue du 3^{ème} trimestre 2023 une fourchette de dividende annuel entre 10,60 € et 11,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2023 brut de fiscalité⁽¹⁾ compris entre 4,65 % et 4,90 %. La distribution du dividende exceptionnel de 0,74€ par part annoncée début octobre sera en outre versée le 15 décembre prochain. Sur la base de son nouveau prix de part, la SCPI vise désormais un taux de distribution supérieur à 5% en 2024.⁽²⁾

Soyez assurés de notre engagement total afin de permettre à votre SCPI EFIMMO 1 de délivrer la meilleure performance possible dans ce contexte de marché qui offre indéniablement un bon moment pour investir.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute précision complémentaire par téléphone au 01 69 87 02 00 ou par email à l'adresse service-associes@sofidy.com.

Nous vous remercions pour votre compréhension et vous prions de croire en l'assurance de nos salutations distinguées.

La Société de Gestion
SOFIDY SAS

Agent

(1) Taux de distribution : 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.

(2) Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel et ces taux de distribution prévisionnels sont arrêtés par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.