



Wisselwerking 58 - Diemen - Amsterdam (Pays-Bas)

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Crédit Photo : Paul Starink

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Dans le contexte de crise sanitaire qui se prolonge, nous espérons avant tout que vous vous portez bien ainsi que vos proches. Nous tenons également à vous confirmer que la Société de Gestion continue d'assurer pleinement la gestion opérationnelle de votre SCPI et de prendre toutes les mesures de soutien de ses performances. À ce titre, votre SCPI parvient à maintenir le taux d'occupation financier du patrimoine à un niveau élevé soit 91,42 % sur le premier trimestre et le taux de recouvrement du premier trimestre ressort à 96 %.

Malgré l'environnement toujours incertain, EFIMMO 1 affiche de bonnes performances grâce à ses fondamentaux solides en termes de diversification d'actifs et d'emplacements, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective, et demeure bien armée en attendant de profiter de l'amélioration de la situation économique au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire grâce à un endettement faible (17%), une trésorerie disponible élevée (90 M€), et des réserves mobilisables pour soutenir la distribution et pour préserver la valeur du patrimoine comme l'a démontré la stabilité des valeurs d'expertises en 2020 avec une baisse très limitée de -0,61 % à périmètre constant sur un an à fin décembre 2020.

Ces bonnes performances permettent de fixer une fourchette de dividende estimée entre 11,00 € et 11,70 € pour l'exercice 2021. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 2,64 € par part, soit en hausse de +4,8 % par rapport à l'acompte du premier trimestre 2020 et un retour au niveau de 2019. La régularité des souscriptions observée au fil de ces derniers mois, traduit sans doute le rôle de « valeur refuge » que continue à jouer l'immobilier.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2021, 168 193 parts nouvelles ont été souscrites et 37 152 retirées, soit une collecte brute de 39 861 741 € et une collecte nette des retraits de 31 937 219 €.

Au 31 mars 2021, le nombre d'associés est de **16 846** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 168 193 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	25 565 336 €
Prime d'émission :	14 296 405 €
Montant collecté :	39 861 741 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul des parts souscrites	Cumul du capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2020					6 598 954	1 003 041 008	1 563 952 098
1 ^{er} trimestre 2021	168 193	37 152	1 671	0	6 729 995	1 022 959 240	1 595 008 815
TOTAL	168 193	37 152	1 671	0	6 729 995	1 022 959 240	1 595 008 815

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	237,00 €
Commission de souscription	-23,70 €
Prix de retrait	213,30 €

En € par part	Au 31.12.2020
Valeur comptable	187,51 €
Valeur de réalisation	202,14 €
Valeur de reconstitution	242,02 €

Pour rappel le prix de souscription est passé de 230 € à 237 € le 10 juin 2019 (+ 3,04 %).

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2020*
sur 10 ans	4,93 %
sur 15 ans	6,81 %
sur 20 ans	7,29 %
depuis l'origine	8,78 %

* Gestion reprise par SOFIDY fin 2000.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique 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). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	11,64 €	11,38 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	-	0,82 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	234,44 €	237,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (a)/(b)	4,97 %	4,80 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	230,00 €	234,44 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	234,44 €	237,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+1,93 %	+1,09 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 7,2 % de la distribution totale 2020.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

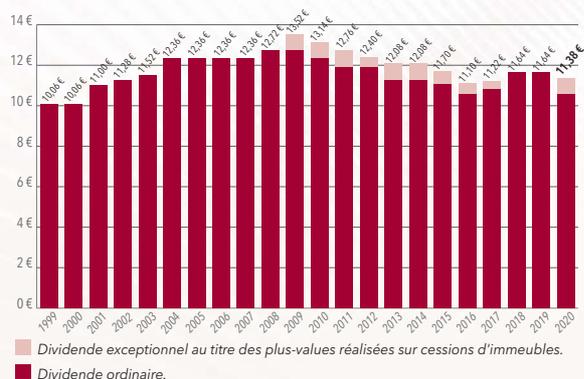
En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,52 €	2,64 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,55 €	-	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,58 €	-	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,91 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	10,56 €	-	-
Dividende exceptionnel	0,82 €	-	Décembre n
Dividende annuel par part⁽³⁾	11,38 €	Entre 11,00 € et 11,70 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	4,80 %	-	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) 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.

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

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2021 (soit entre 11,00 € et 11,70 € par part), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2021, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,64 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,62 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,61 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a investi 2,9 M€ dans le cadre de son engagement dans un fonds professionnel dédié à la logistique européenne :

GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 2,9 M€ : Participation complémentaire dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€ en mars 2020. Ce fonds, géré par GreenOak Europe, est dédié aux actifs logistiques présentant un profil de création de valeur importante, occupés par des acteurs institutionnels de premier plan (Amazon, DHL, Carrefour,...) et situés en Europe, dans des zones d'activités établies. À ce jour, 5,0 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

Les investissements intervenus au cours de la période sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	2 868 070 €	Tirages multiples
TOTAL			na	2 868 070 €	

(1) LOG (Logistique).

(2) Participation indirecte.

Au 31 mars 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements **pour un montant total de 67,0 M€** à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 4 plateaux de bureaux vacants (Horbourg-Wihr (68), Creil (60), Évry (91) et Puteaux (92)) ainsi que des locaux à usage d'activité partiellement occupés (Vitrolles (13)) ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 1 719 K€ est supérieur de près de 12 % à la dernière valeur d'expertise et génère une plus-value nette de fiscalité de 189 K€ avant honoraires d'arbitrage.

Depuis le début de l'exercice, les chiffres cumulés des arbitrages des biens immobiliers détenus en direct sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 719 050 €	189 021 €	1 536 686 €	+ 11,9 %

Au 31 mars 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 12,6 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

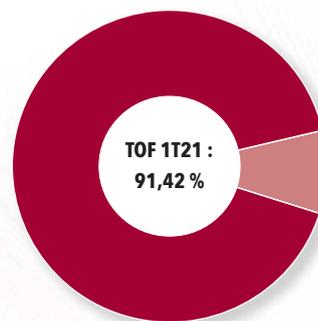
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2021 diminue par rapport à celui du trimestre précédent pour s'établir à **91,42 %**, tout en restant à un niveau élevé. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T20	3T20	4T20	1T21
92,20 %	92,59 %	92,59 %	91,42 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,51 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2021 s'établit à 89,72 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 31 mars 2021, la vacance est répartie sur 77 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 91,42 %
- Sous franchise ou palier 0,45 %

LOCAUX VACANTS

- En recherche de locataires 7,43 %
- En travaux 0,28 %
- Investissements indirects 0,29 %
- Sous promesse de vente 0,13 %

GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	3 719 m ²	457 427 €	484 816 €
Relocations	9	1 872 m ²	426 261 €	366 064 €
Despécialisations	-	-	-	-
TOTAL	18	5 591 m²	883 688 €	850 880 €
Locations	1	37 m ²	-	7 370 €

Les loyers annuels obtenus dans le cadre des relocations et des renouvellements réalisés depuis le début de l'année, sont 4 % en dessous des loyers précédents. Les principales baisses correspondent à un réajustement des loyers à la valeur locative de marché.

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DU TRIMESTRE

- Lyon - Rue Childebert** : Relocation de 139 m² de bureaux à un loyer annuel de 35 K€, soit une hausse de 9 % par rapport au loyer précédent et renouvellement de 270 m² de bureaux à un loyer annuel de 62 K€, soit une hausse de 5 % par rapport au loyer précédent. Ces opérations permettent d'obtenir un taux d'occupation de l'immeuble de 100 %.
- Delft - Vestpoort** : Relocation de 194 m² de commerces à un loyer annuel de 82 K€, soit une baisse de 30 % par rapport au loyer précédent.
- Cesson Sévigné - rue Bignon** : Relocation de 542 m² de bureaux à un loyer annuel de 61 K€, soit à un niveau de loyer correspondant à celui du bail précédent.
- Dijon - rue Louis de Broglie** : Renouvellement de 434 m² de bureaux à un loyer annuel de 60 K€, soit une hausse de 3 % par rapport au loyer précédent.
- Evreux - rue de la Harpe** : Relocation de 229 m² de commerces à un loyer annuel de 58 K€, soit une baisse de 42 % par rapport au loyer précédent.

- Sceaux - avenue de la Gare** : Renouvellement de 170 m² de bureaux à un loyer annuel de 58 K€, soit une hausse de 63 % par rapport au loyer précédent.

- Rouen - rue de Martainville** : Relocation de 422 m² à un loyer annuel de 51 K€, soit une hausse de 6 % par rapport au loyer précédent.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent 5 surfaces de bureaux à Puteaux (92), Montigny-le-Bretonneux (78), La Défense (92), Grenoble (38) et Montgeron (91) représentant des loyers annuels respectifs de 1 135 K€, 399 K€, 197 K€, 195 K€ et 148 K€. La Société de Gestion est en discussion avec plusieurs contreparties afin de relouer ces surfaces.

Le montant des loyers encaissés H.T. au premier trimestre s'élève à 19 557 560 €.



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : The University of Law
Crédit photo : Cushman & Wakefield



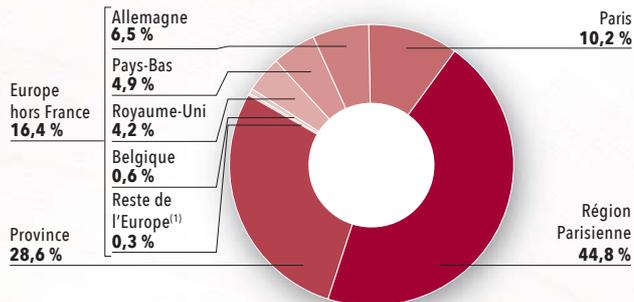
Immeuble « Val d'Écully » - Chemin du Ruisseau - Lyon (69)
Locataire principal : Centum Adetel Groupe
Crédit Photo : JLL

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

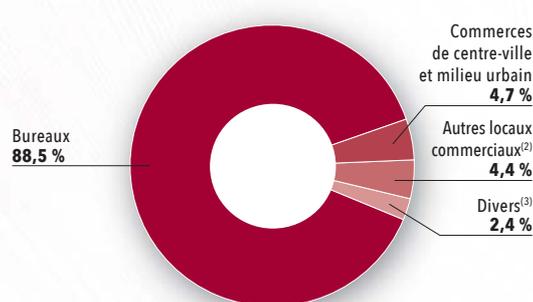
(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 31 décembre 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs

**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :**
1 562 M€



(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 et aux logements.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
270,0 M€	17,3 %	1,71 %	92,4 %	7,6 %	9 ans et 3 mois

Conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale du 16 juin 2020, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 500 M€. Au 31 mars 2021, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 17,3 % du patrimoine. Ce niveau d'endettement intègre les dettes liées aux participations contrôlées détenues par votre SCPI. Par prudence, la dette est de long terme, très majoritairement amortissable et à taux fixe.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra à huis clos le 1^{er} juin 2021 à 10h00 au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (31 mai 2021) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

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

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

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 en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 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...). Elle 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.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI n° 20-23 en date du 27 novembre 2020 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - **Email :** sofidy@sofidy.com



CUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

- Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :
- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE | <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPRIME | <input type="checkbox"/> FCP SOFIDY Sélection 1 |
| <input type="checkbox"/> SCPI EFIMMO 1 | <input type="checkbox"/> SCPI IMMORENTE 2 | <input type="checkbox"/> FCP S.YTIC |
| <input type="checkbox"/> SCPI SOFIPIERRE | <input type="checkbox"/> OPCI SOFIDY Pierre Europe | |

NOM : _____ Prénom : _____
 Adresse : _____
 Email : _____ Tél : _____