



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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

Au cours de l'exercice 2020, pratiquement l'ensemble de la population mondiale a fait face à des périodes successives de confinement et ou de couvre-feu dans un contexte de crise sanitaire inédit. C'est dans cet environnement qu'EFIMMO 1 a su démontrer sa résilience en réalisant de bonnes performances tout en poursuivant son développement avec la conduite d'un programme d'investissement de 152 millions d'euros affichant une rentabilité moyenne immédiate de 5,2%. Les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent d'obtenir un taux de recouvrement s'élevant à plus de 96% (contre 98% en 2019) et un taux d'occupation financier élevé de 93% pour l'exercice 2020. Par ailleurs, la très bonne tenue des valeurs d'expertises immobilières (-0,61% sur un an à périmètre constant, soit une baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles) témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'EFIMMO 1 et se traduit par une valeur de part inchangée. Ces actions permettent à votre Société de Gestion de confirmer un dividende au titre de l'année 2020 de 11,38 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, (dont 0,82 € de dividende exceptionnel au titre des plus-values), soit au-dessus de la fourchette initialement prévue et correspondant à un taux de distribution élevé de 4,80%. Le solde de résultat non distribué au titre de l'exercice 2020 sera porté au report à nouveau venant ainsi renforcer les capacités distributives de votre SCPI pour les exercices futurs.

La bonne performance de votre SCPI illustre la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements et témoigne de notre politique d'investissement sélective concentrée sur la diversification géographique du patrimoine, la qualité des emplacements, la prudence et la mutualisation du risque menée depuis de nombreuses années.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2020, 167 180 parts nouvelles ont été souscrites et 45 840 retirées, soit une collecte brute de 39 621 660 € et une collecte nette des retraits de 29 843 988 €. La collecte brute annuelle s'élève ainsi à 192 238 284 € et la collecte nette annuelle à 152 205 927 €. Au 31 décembre 2020, le nombre d'associés est de **16 436** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 167 180 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	25 411 360 €
Prime d'émission :	14 210 300 €
Montant collecté :	39 621 660 €

	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 31.12.2019					5 975 503	908 276 456	1 416 194 211
1 ^{er} trimestre 2020	365 424	62 269	1 236	0	6 278 658	954 356 016	1 488 041 946
2 ^{ème} trimestre 2020	140 381	50 102	462	0	6 368 937	968 078 424	1 509 438 069
3 ^{ème} trimestre 2020	138 147	29 470	1 881	0	6 477 614	984 597 328	1 535 194 518
4 ^{ème} trimestre 2020	167 180	45 840	1 136	0	6 598 954	1 003 041 008	1 563 952 098
TOTAL	811 132	187 681	4 715	0	6 598 954	1 003 041 008	1 563 952 098

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

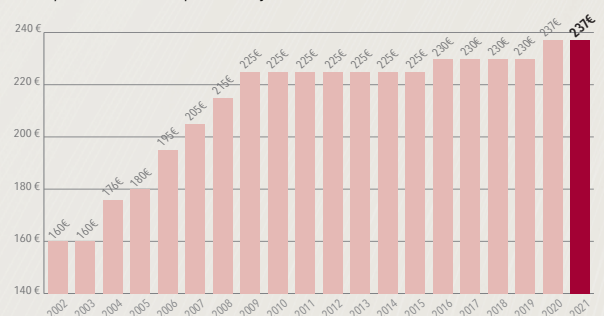
En € par part	Du 15 septembre 2015 au 9 juin 2019	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	230,00 €	237,00 €
Commission de souscription	-23,00 €	-23,70 €
Prix de retrait	207,00 €	213,30 €

En € par part	Au 31.12.2018	Au 31.12.2019
Valeur comptable	180,32 €	183,73 €
Valeur de réalisation	194,96 €	205,25 €
Valeur de reconstitution	236,01 €	246,91 €

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	2018	2019	2020
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	11,64 €	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	230,00 €	234,44 €	237,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (a)/(b)	5,06 %	4,97 %	4,80 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	230,00 €	230,00 €	234,44 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	230,00 €	234,44 €	237,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,00 %	+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 2019	2020	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,52 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,67 €	2,55 €	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,70 €	2,58 €	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,63 €	2,91 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	10,56 €	
Dividende exceptionnel	-	0,82 €	10 décembre
Dividende annuel par part⁽³⁾	11,64 €	11,38 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	4,97 %	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.

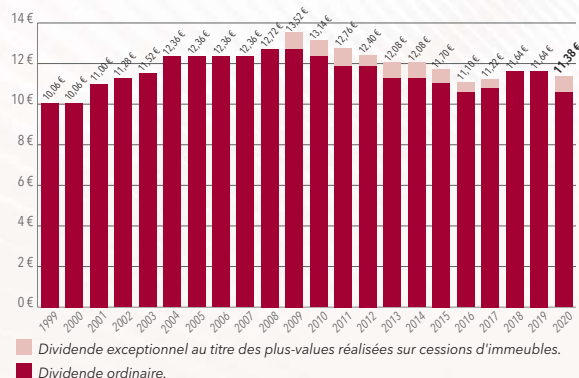
(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

Malgré le contexte actuel, les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,38 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2020, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,80 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2021, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,91 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,89 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,88 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



DIVIDENDE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2020 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/10/19	nov-19	déc-19	janv-20	févr-20	mars-20	avr-20	mai-20	juin-20	juil-20	août-20	sept-20	oct-20	nov-20	déc-20
1T20	2,52	1,68	0,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T20	2,55	2,55	2,55	2,55	1,70	0,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T20	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	1,72	0,86	-	-	-	-	-	-
4T20	2,91	2,87	2,83	2,79	2,76	2,73	2,70	2,68	2,66	2,64	1,76	0,88	-	-	-
TOTAL	10,56	9,68	8,80	7,92	7,04	6,16	5,28	4,40	3,52	2,64	1,76	0,88	-	-	-

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a participé à l'acquisition de trois immeubles de bureaux dont un à Marseille et deux à Londres pour un montant total de 71,7 M€ et a été appelée dans le cadre de ses engagements dans des fonds professionnels investis dans la logistique pour un montant total de 3,1 M€ :

Marseille (13) - 51 avenue de Hambourg - 4,5 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 184 m² situé sur un axe passant, à proximité d'autres sièges régionaux d'entreprises, dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille. L'immeuble est loué à la société RTE, gestionnaire de réseau de transport d'électricité français, avec une durée ferme résiduelle du bail de 4 ans.

Londres - 20 Vauxhall Bridge Road - 35,6 M€ (40,0 M€) : Une prise de participation (50 %) dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Londres au Royaume-Uni, représentant un volume d'investissement de 35,6 M€ (soit 40,0 M€) pour EFIMMO 1. L'immeuble développe une surface utile de 7 914 m² dans le quartier de Victoria, à 150 m de la station de métro Pimlico. L'immeuble est entièrement loué à Penguin Random House (Groupe Bertelsmann), leader mondial de l'édition de livres spécialisés, pour une durée ferme résiduelle de 11 ans à l'acquisition.

Londres - 2-14 Bunhill Row - 24,5 M€ (27,2 M€) : Une prise de participation (50 %) dans l'acquisition d'un ensemble immobilier londonien en bail emphytéotique de 135 ans (*leasehold*) pour 24,5 M€ (soit 27,2 M€) pour EFIMMO 1. L'immeuble d'une surface utile de 7 117 m², se situe dans la partie Nord de la "City", le quartier d'affaires de Londres, à proximité de 3 stations de métro (Moorgate, Liverpool Street et Old Street). Il est entièrement loué à The University of Law pour une durée ferme résiduelle de 14 ans à l'acquisition.

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

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽³⁾	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	Marseille - avenue de Hambourg	RTE / Gestionnaire de réseau de transport d'électricité	2 184 m ²	4 455 000 €	16/11/2020
BUR	Londres - Vauxhall Bridge Road	Penguin Random House / Édition	3 957 m ²	39 991 732 €	26/11/2020
BUR	Londres - Bunhill Row	The University of Law Limited / Éducation	3 558 m ²	27 245 974 €	17/12/2020
LOG (indirect)	European Logistics Fund ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	2 458 465 €	Tirages multiples
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	606 951 €	11/12/2020
TOTAL			9 699 m²	74 758 123 €	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique).

(2) Participation indirecte.

(3) Les surfaces et les prix mentionnés pour les immeubles situés à Londres correspondent à la quote part de détention d'EFIMMO 1.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice portent sur un prix de revient total de 152,5 M€ et procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,2 %.

Au 31 décembre 2020, votre SCPI est engagée dans des investissements **pour un montant total de 40,4 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 2 plateaux de bureaux vacants (Marseille (13), Lisses (91)) ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 129,6 K€ génère une plus-value nette de fiscalité de 41,6 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⁾
38 959 775 €	13 406 321 €	37 917 907 €	+ 2,7 %

(1) L'immeuble situé rue de Courcelles était valorisé 23,0 M€ lors de la campagne d'expertise réalisée en décembre 2018. Depuis l'offre de 35,2 M€ reçue fin 2019, l'expert a retenu ladite offre comme base de valorisation.

Au 31 décembre 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 13,2 M€ net vendeur.

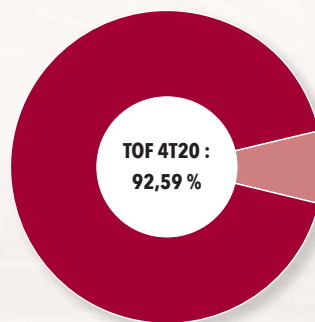
ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2020 augmente par rapport à celui du trimestre précédent pour s'établir à **92,59 %**. 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.

1T20	2T20	3T20	4T20
93,54 %	93,51 %	92,20 %	92,59 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,65 %.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **92,59 %**
- Sous franchise ou palier **0,88 %**

LOCAUX VACANTS

- En recherche de locataires **4,84 %**
- En travaux **0,28 %**
- Investissements indirects **0,27 %**
- Sous promesse de vente **1,13 %**

Le taux d'occupation physique au 4T20 s'établit à 91,14 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 31 décembre 2020, la vacance est répartie sur 76 unités locatives.

PRINCIPAUX LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- Le Mans - Rue Oyon** : Relocation de 1 192 m² à un loyer annuel de 274 K€, soit à un niveau de loyer correspondant à celui du bail précédent.
- Paris - Rue Cabanis** : Relocation de 214 m² à un loyer annuel de 101 K€, soit une hausse de 82 % par rapport au loyer précédent. Cette opération intervient suite à la libération anticipée des locaux par l'ancien locataire et de la relocation à la valeur locative de marché significativement supérieure au loyer en place.
- Lyon - Rue Childebert** : Relocation de 253 m² à un loyer annuel de 90 K€, soit une hausse de 32 % par rapport au loyer précédent. Cette opération intervient après la transformation d'une surface en rez-de-chaussée en commerce permettant ainsi une revalorisation du loyer et la perception d'un pas de porte de 70 K€ à l'entrée du locataire dans les locaux.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS AU COURS DU TRIMESTRE

- Paris - Rue Cabanis** : Libération de 1 034 m² représentant un loyer annuel total de 283 K€ suite aux congés de deux locataires. Depuis 214 m² ont été reloués à un loyer de marché supérieur de 82 % au loyer précédent. Les autres surfaces libérées sont en cours de commercialisation.
- Malakoff - Rue Gabriel Crié** : Libération de 944 m² représentant un loyer annuel de 219 K€ suite à la liquidation du locataire.
- Boulogne-Billancourt - Rue Danjou** : Libération de 396 m² représentant un loyer annuel de 121 K€.
- Delft - Pays-Bas** : Libération de deux boutiques totalisant 701 m² représentant un loyer de 246 K€. Ces libérations interviennent suite à la liquidation judiciaire des deux commerçants.

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 décembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	14	26 204 m ²	3 418 296 €	3 579 110 €
Relocations	39	11 872 m ²	2 569 950 €	3 053 479 €
Despécialisations	1	113 m ²	41 891 €	41 891 €
TOTAL	54	38 189 m²	6 030 137 €	6 674 481 €
Locations	2	1 300 m ²	-	122 307 €

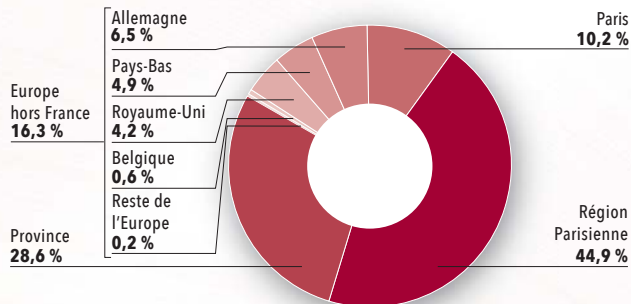
Les loyers annuels obtenus augmentent de +11 % par rapport aux loyers précédents notamment en raison d'un renouvellement partiel et de deux relocations avec des progressions de loyer significatives sur l'immeuble situé rue Vivienne à Paris 2^{ème}.

Le montant des loyers encaissés H.T. au quatrième trimestre s'élève à 23 631 790 €.

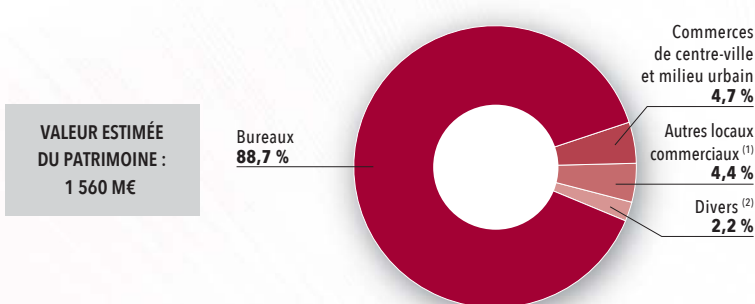
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

(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 :
1 560 M€

(1) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux.
(2) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activités, aux entrepôts logistiques et aux logements.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
276,0 M€	17,7 %	1,72 %	92,3 %	7,7 %	9 ans et 6 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 décembre 2020, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 17,7 % 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

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 1^{er} juin 2021, 2 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 (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2021.

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



COUPON 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 : SCPI IMMORENTE SCPI IMMORENTE 2 FCP SOFIDY Sélection 1
 SCPI SOFIPRIME SCPI EFIMMO 1 OPCI SOFIDY Pierre Europe

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