

ACTUALITÉS

Guyancourt - Immeuble « Canopée » - Siège social de Sodexo

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

Chers Associés,

Dans le contexte actuel, nous espérons avant tout que vous et vos proches êtes en bonne santé et en sécurité. Nous tenons également à vous assurer que la Société de Gestion a pris toutes les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance de votre SCPI.

En tant que bailleur et représentant de vos intérêts, il nous est apparu très vite nécessaire de prendre la mesure des difficultés que peuvent traverser certains des locataires : c'est ainsi que dès fin mars, à l'initiative des organisations professionnelles (ASPIM, FSIF, AFG, CNCC,...), des mesures de report des paiements ont été prises en faveur des TPE/PME sous obligation de fermeture administrative et des locataires en difficulté d'une manière générale.

Votre SCPI dispose d'atouts très forts pour passer cette période délicate : plus de 30 ans d'existence, une équipe de gestion expérimentée, une exposition à près de 90 % en immobilier de bureaux à travers un portefeuille très mutualisé (près de 700 locataires dans tous les secteurs d'activité et 254 biens immobiliers dans 4 pays), un endettement faible (20 %) et une trésorerie disponible élevée (120 M€), des fondamentaux solides notamment en terme d'emplacement des actifs, et des réserves mobilisables pour soutenir les rendements.

Ces atouts nous permettent d'envisager une bonne résilience des performances de votre SCPI en 2020 (une baisse limitée à 4,5 % de l'acompte du 1^{er} trimestre et des perspectives annuelles qui illustrent la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements). Ils sont également l'occasion de rappeler que la SCPI est un produit d'épargne long terme.

Les souscriptions nouvelles, très nombreuses du mois de mars, traduisent sans doute le rôle de « valeur refuge » que pourrait continuer à jouer l'immobilier.

Nous vous remercions toutes et tous 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 premier trimestre 2020, 365 424 parts nouvelles ont été souscrites et 62 395 retirées, soit une collecte brute de 86 605 488 € et une collecte nette des retraits de 73 296 635 €.

Au 31 mars 2020, le nombre d'associés est de **15 425** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 365 424 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	55 544 448 €
Prime d'émission :	31 061 040 €
Montant collecté :	86 605 488 €

	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	62 395	1 236	0	6 278 532	954 336 864	1 488 012 084
TOTAL	365 424	62 395	1 236	0	6 278 532	954 336 864	1 488 012 084

PRIX DE LA PART

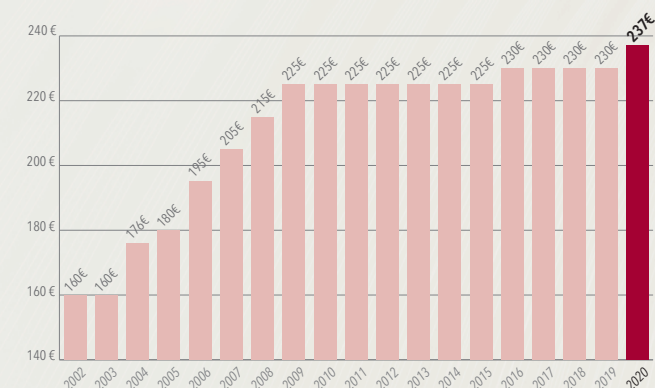
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 10 juin 2019
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	85,00 €
Prix de souscription	237,00 €
Commission de souscription	-23,70 €
Prix de retrait	213,30 €

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 2019*

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

* 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 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). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾ dont prélèvement sur le report à nouveau	11,64 € - -	11,64 € - -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	230,00 €	234,44 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (a)/(b)	5,06 %	4,97 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	230,00 €	230,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	230,00 €	234,44 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,00 %	+1,93 %

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

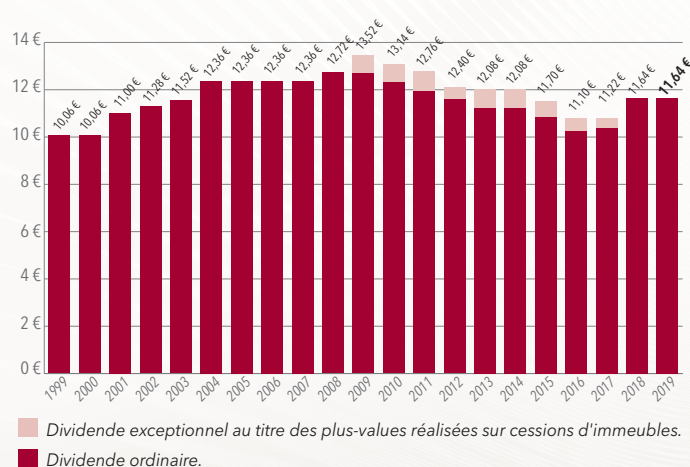
En € par part	Rappel 2019	Prévision 2020	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,52 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,67 €	-	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,70 €	-	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,63 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	-	-
Dividende annuel par part	11,64 €⁽³⁾	Entre 10,40 € et 11,30 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	4,97 %	-	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, la distribution du 4^e 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



Dans le contexte actuel, les estimations de performances sont nécessairement plus difficiles et aléatoires qu'en temps normal. La Société de Gestion indique toutefois une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2020 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2020 (soit entre 10,40 € et 11,30 € par part), fourchette qui sera bien entendu à ajuster au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2020, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,52 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,51 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,51 € 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 réalisé un programme d'investissement sélectif avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux pour un montant total de 17,6 M€ frais inclus. En outre, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de diversification en souscrivant dans un fonds immobilier dédié à logistique européenne de GreenOak et dans un fonds européen très diversifié géré par Blackstone à hauteur de 10 M€ chacun. Ci-après, quelques informations relatives aux investissements réalisés au cours du trimestre :

Ecully (69) - 4 chemin du Ruisseau - 8,6 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au sein de la zone tertiaire lyonnaise de Techlid et construit par Sogelym en 2001. La zone Techlid est placée en entrée de ville de Lyon, au Nord-Ouest, à proximité immédiate du boulevard périphérique et des accès autoroutiers. L'immeuble développe 4 318 m² loués à 92 % auprès de 4 locataires avec une durée moyenne résiduelle des baux de 7,4 ans. Cette opération génère un rendement immédiat de 6,6 %.

Nantes (44) - 10-12 rue du Président Herriot - 8,9 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville de Nantes entre la place Bretagne et la place Viarme, à proximité immédiate des transports en commun. Le risque locatif est bien mutualisé avec 6 locataires sur 2 728 m² et un taux d'occupation à l'acquisition de 99 %. La durée moyenne résiduelle des baux est de 6,9 ans. Cette opération génère un rendement immédiat de 5,1 %.

GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 1,9 M€ : Prise de participation dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. Ce fonds, géré par GreenOak Europe, est dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour GreenOak Europe Core Plus Logistics.

Blackstone Property Partners Europe - Participation indirecte - 4,6 M€ : Prise de participation dans un fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. Ce fonds, géré par Blackstone, détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification géographique et sectorielle (logistique, bureaux, résidentiels,...) importante. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour Blackstone Property Partners Europe.

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	Ecully - Val d'Ecully	Synapse Construction / Ingénierie et études techniques Centum Adetel Groupe / Ingénierie et transports Publicis / Agence de publicité Apave / Analyses, essais et inspections techniques Vacant	321 m ² 2 597 m ² 336 m ² 729 m ² 334 m ²	8 639 000 €	18/02/2020
BUR	Nantes - Le Martray	Baywa r.e France / Ingénierie et études techniques Open / Ingénierie informatique Catella Property Consultants / Consultant immobilier Nantes Métropole / Administration publique Atalante Energies / Fournisseur d'énergies renouvelables AG2R / Mutuelles Vacant	364 m ² 376 m ² 203 m ² 706 m ² 375 m ² 670 m ² 34 m ²	8 945 405 €	27/02/2020
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires	na	1 912 713 €	18/03/2020
DIVERS (indirect)	Blackstone Property Partners Europe ⁽²⁾ (BPPE) (Diversifié à dominante logistique)	Multi-locataires	na	4 573 733 €	19/03/2020
TOTAL			7 046 m²	24 070 851 €	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique); (2) Participation indirecte non contrôlée; (3) Surface rapportée à la quote-part de détention d'EFIMMO 1 dans les actifs immobiliers sous-jacent et hors RIE.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,4 %.

Dans le contexte actuel, votre Société de Gestion a pris la décision de suspendre les investissements en cours, cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations, des renégociations,... chaque dossier faisant l'objet d'une analyse spécifique. Cette mesure, associée à la trésorerie disponible de votre SCPI (120 M€ environ à fin mars), permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise du Covid-19 sur les différents marchés immobiliers et de se tenir prêt à saisir les opportunités à venir.

Au 31 mars 2020, votre SCPI est cependant encore engagée dans des investissements pour un montant total de 36,6 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'est survenu au cours du trimestre.

Au 31 mars 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 46,9 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2020 diminue à **93,54 %** principalement en raison de la franchise octroyée au locataire Hagv sur l'immeuble situé à Cologne (Allemagne) dans le cadre du renouvellement de son bail pour une durée ferme de 10 ans. 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.

2T19	3T19	4T19	1T20
93,03 %	93,75 %	94,54 %	93,54 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,05 %.

Le taux d'occupation physique au premier trimestre 2020 du patrimoine sous gestion s'établit à 92,7 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

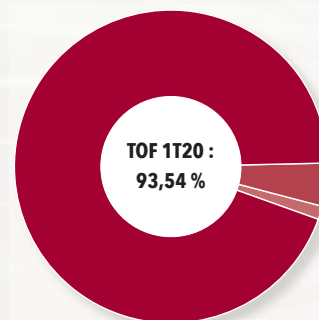
- 6 surfaces de bureaux en province pour 2 021 m² ;
- 1 surface de bureaux région parisienne pour 961 m² ;
- 1 local commercial en Belgique représentant 223 m² ;
- 112 emplacements de stationnement.

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 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	2	2 845 m ²	443 175 €	447 353 €
Relocations	7	2 175 m ²	401 945 €	379 033 €
Despécialisations	0	0 m ²	-	-
TOTAL	9	5 020 m²	845 120 €	826 386 €
Locations	1	1 030 m ²	-	55 575 €

Montant des loyers encaissés H.T. au cours du trimestre : 21 495 591 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 93,54 %
- Sous franchise ou palier 1,30 %

LOCAUX VACANTS

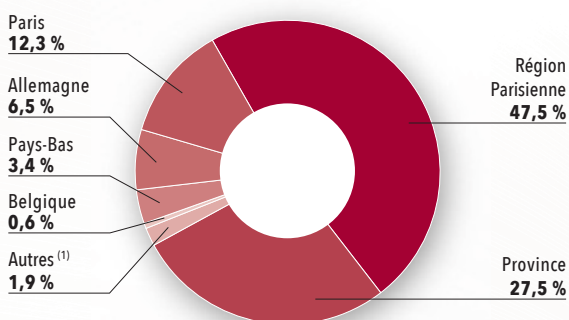
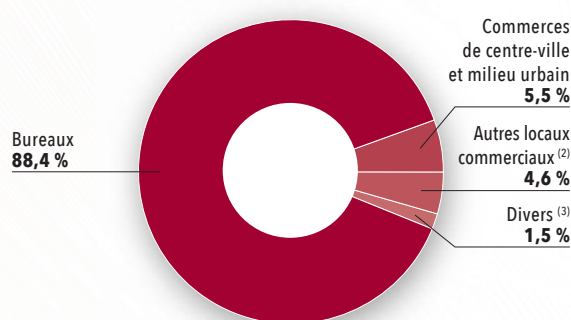
- En recherche de locataires 4,48 %
- En travaux 0,30 %
- Investissements indirects 0,22 %
- Sous promesse de vente 0,17 %

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2020

- 54 surfaces de bureaux représentant 35 207 m² ;
- 9 commerces de centre-ville représentant 2 451 m² ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie représentant 2 766 m² ;
- 2 entrepôts d'activité en région parisienne pour 2 281 m² ;
- 4 commerces en galerie commerciale pour 914 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2020

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique

Par typologies d'actifs


**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :**
1 485 M€

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée.

(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 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
292,4 M€	19,7 %	1,74 %	92,1 %	7,9 %	10 ans et 2 mois

Conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 400 M€. Au 31 mars 2020, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 19,7 % du patrimoine. Ce niveau d'endettement intègre les dettes liées aux participations contrôlées détenues par votre SCPI. Par prudence, elle est de long terme, très majoritairement amortissable et à taux fixe.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra à huis clos le 16 juin 2020 à 10h00. 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 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 dossier et non par ayant droit.

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° 20-05 en date du 24 janvier 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

**BY 10 TIKEHAU
CAPITAL**

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 : _____