

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Malgré un deuxième trimestre marqué par la crise sanitaire du COVID-19, votre SCPI confirme sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers au premier semestre de 95 % ayant pour conséquence un impact limité sur le rendement annuel prévisionnel. C'est dans ce cadre que votre Société de Gestion revoit à la hausse le montant du dividende minimum prévisionnel soit une fourchette de dividende estimée à présent entre 10,70 € et 11,30 € pour l'exercice 2020. En effet, les atouts de votre SCPI, à savoir une existence de plus de 30 ans, des équipes de gestion intégrées et une exposition de près de 90 % en immobilier de bureaux à travers un portefeuille très mutualisé, lui ont permis de bien se comporter durant cette période inédite.

Le nombre de parts souscrites demeurant bien supérieur au nombre de retraits, y compris au 2^{ème} trimestre, accrédite à nouveau la dimension de "valeur refuge" de l'immobilier par rapport à d'autres classes d'actifs.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 16 juin 2020, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Monsieur Hubert MARTINIER, la Société Civile de Portefeuille MINOS, représentée par Monsieur André PERON et la Compagnie d'Assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, représentée par Monsieur Vincent FRIGUET. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

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 deuxième trimestre 2020, 140 381 parts nouvelles ont été souscrites et 50 102 retirées, soit une collecte brute de 33 270 297 € et une collecte nette des retraits de 22 583 540 €.

Au 30 juin 2020, le nombre d'associés est de **15 716** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 140 381 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	21 337 912 €
Prime d'émission :	11 932 385 €

Montant collecté : 33 270 297 €

	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
TOTAL	505 805	112 371	1 698	0	6 368 937	968 078 424	1 509 438 069

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 %). La valeur de reconstitution par part au 31/12/2019 s'élève à 246,91 €.

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⁾	11,64 €	11,64 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(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

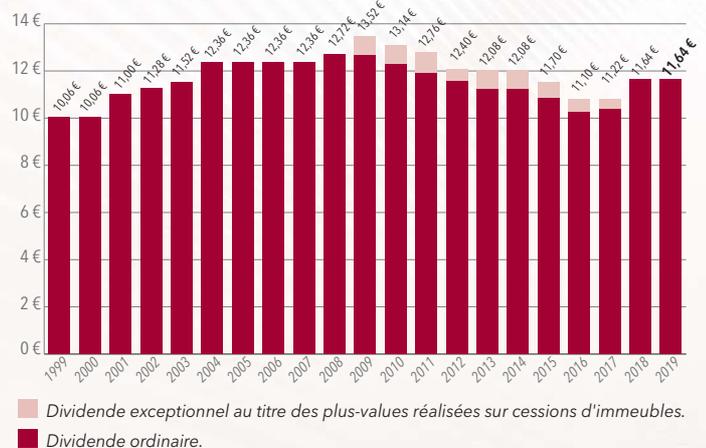
En € par part	Rappel 2019	Prévision 2020	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,52 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,67 €	2,55 €	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,70 €	-	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,63 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	-	-
Dividende annuel par part	11,64 €⁽³⁾	Entre 10,70 € 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^{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



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 juillet 2020 (soit entre 10,70 € et 11,30 € par part), fourchette qui pourra bien entendu être ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2020, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de **2,55 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,53 € 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 18,9 M€ frais inclus. Ci-après, quelques informations relatives aux investissements réalisés au cours du trimestre :

Bordeaux (33) - 7-9 allées Haussmann - 7,6 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 674 m² situé dans le centre-ville de Bordeaux, au sein du quartier des Chartrons, à proximité immédiate de la Place Ravezies. Cette acquisition vient consolider la position de votre SCPI sur cette localisation puisque cet immeuble jouxte celui acquis quelques mois plus tôt sur la Place Ravezies. Ainsi EFIMMO 1 aura une meilleure maîtrise de l'état locatif commun aux deux immeubles acquis successivement. Le risque locatif est bien mutualisé avec 6 locataires sur 2 436 m². Cette opération génère un rendement immédiat de 5,0 % et potentiellement 5,3 % après relocation des 238 m² vacants.

Issy les Moulineaux (92) - 139 rue Jean-Jacques Rousseau - 11,3 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 460 m² situé dans la ZAC Léon Blum d'Issy les Moulineaux, à proximité immédiate des transports en commun. L'immeuble est loué à la SAS VDM, société opérant dans le secteur du numérique, avec une durée ferme du bail de 9 ans. Le prix de revient s'établit à 4 600 € / m² frais inclus, très compétitif au vu de la localisation, générant ainsi un rendement immédiat de 4,5 %.



Rue Jean-Jacques Rousseau - Issy les Moulineaux (92)



Allées Haussmann - Bordeaux (33)

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
BUR	Bordeaux - Haussmann	Ipside / Activités juridiques	400 m ²	7 633 000 €	02/06/2020
		Logos / Agence de publicité	158 m ²		
		Nemetschek France / Editeur de logiciels	136 m ²		
		Mip / Assureurs	158 m ²		
		Albingia / Assureurs	485 m ²		
		Colisée Patrimoine group / EHPAD	1 099 m ²		
	Vacant	238 m ²			
BUR	Issy les Moulineaux - Jean-Jacques Rousseau	VDM / Post-production cinématographique	2 190 m ²	11 289 328 €	29/06/2020
		Vacant	270 m ²		
TOTAL			5 133 m²	18 930 628 €	

(1) BUR (Bureaux)

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,1 %.

Au 30 juin 2020, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 47,5 M€ à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

La trésorerie de votre SCPI au 30 juin 2020 s'élève à 124 M€.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 8 plateaux de bureaux dont 7 vacants et 1 local d'activité ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 2 855 K€ génère une moins-value immobilière de 25 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont situés à Évry (91), Lattes (34), Horbourg-Wihr (68), Saint-Fargeau (77), Marseille (13) et Montpellier (34).

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 (au 31/12/2019)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 855 346 €	- 25 402 €	2 460 561 €	+ 16,0 %

Au 30 juin 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 44,8 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2020 diminue légèrement par rapport à celui du trimestre précédent pour s'établir à **93,51 %**, la vacance financière générée par quelques départs ayant été compensée par les relocations ou la fin de mesures d'accompagnement. 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.

3T19	4T19	1T20	2T20
93,75 %	94,54 %	93,54 %	93,51 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,78 %.

Le taux d'occupation physique au deuxième trimestre 2020 du patrimoine sous gestion s'établit à 91,65 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

Au 30 juin 2020, la vacance est répartie sur 75 unités locatives.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 2 surfaces de bureaux à Paris représentant 1 731 m² ;
- 1 surface de bureaux en province pour 95 m² ;
- 1 surface de bureaux région parisienne pour 134 m² ;
- 1 local commercial en Belgique représentant 170 m² ;
- 14 emplacements de stationnement.

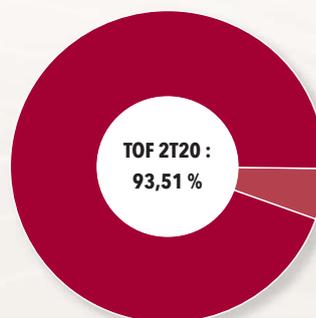
GESTION LOCATIVE

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 30 juin 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	11	19 216 m ²	2 549 678 €	2 819 113 €
Relocations	13	4 402 m ²	1 051 171 €	1 379 854 €
Despécialisations	1	113 m ²	41 891 €	41 891 €
TOTAL	25	23 731 m²	3 642 740 €	4 225 278 €
Locations	1	1 030 m ²	0	55 575 €

Les loyers annuels obtenus augmentent de +16 % par rapport aux loyers précédents principalement en raison d'un renouvellement partiel et d'une relocation à la valeur locative de marché sur l'immeuble situé rue Vivienne à Paris (75).

Le montant des loyers encaissés H.T. au deuxième trimestre s'élève à 16 763 379 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 93,51 %
- Sous franchise ou palier 0,61 %

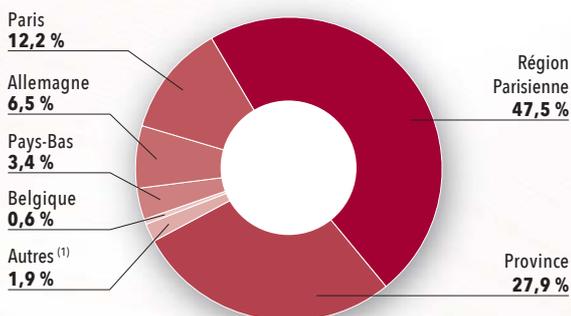
LOCAUX VACANTS

- En recherche de locataires 5,10 %
- En travaux 0,29 %
- Investissements indirects 0,22 %
- Sous promesse de vente 0,27 %

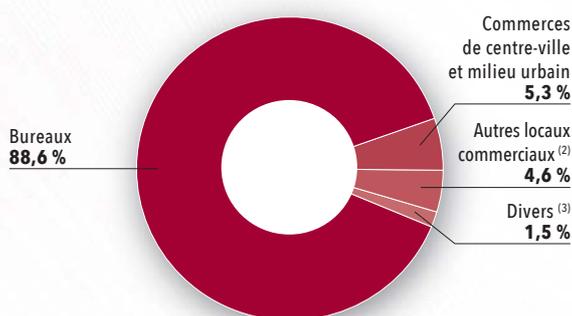
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2020

(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 30 juin 2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :
1 496 M€

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transposée.
 (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 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
287,8 M€	19,2 %	1,75 %	92,2 %	7,8 %	9 ans et 11 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 30 juin 2020, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 19,2 % 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

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



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 : _____