



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,

Malgré un premier semestre impacté en partie par de nouvelles mesures de restriction sanitaire, nous pouvons entrevoir à présent un faisceau d'indices positifs grâce à des campagnes de vaccination massive de la population dans la plupart des pays européens et des signaux encourageants sur les indicateurs économiques qui devraient soutenir la croissance et la création d'emplois. L'impact du télétravail devrait rester limité malgré l'écho médiatique actuel sur ce sujet. C'est dans ce cadre que votre Société de Gestion estime à présent une fourchette de dividende entre 11,10 € et 11,60 € par part ayant pleine jouissance pour l'exercice 2021 soit un niveau de performance comparable à celui de l'an passé. En effet, les atouts de votre SCPI, à savoir une existence de plus de 30 ans, des équipes de gestion intégrées, un portefeuille très mutualisé, lui ont permis de bien se comporter et d'afficher un taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre 2021 d'ores et déjà à 96,7% à la date de rédaction de ce document, et les actions de recouvrement se poursuivent. Le taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 quant à lui atteint désormais 98,7%.

La politique d'arbitrage menée par votre Société de Gestion visant à céder les actifs ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels, permettra de distribuer au cours de ce 3^{ème} trimestre un dividende exceptionnel de 0,10 € par part ayant jouissance à la date de distribution prévue le 10 septembre tout en améliorant la qualité intrinsèque du portefeuille immobilier.

Enfin, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 1^{er} juin 2021, deux sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Monsieur Paul MARTEL et Madame Sylvie TARDIEU. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées. Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2021, 289 106 parts nouvelles ont été souscrites et 32 445 retirées, soit une collecte brute de 68 518 122 € et une collecte nette des retraits de 61 597 604 €.

Au 30 juin 2021, le nombre d'associés est de **17 282** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 289 106 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	43 944 112 €
Prime d'émission :	24 574 010 €
Montant collecté :	68 518 122 €

	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
2 ^{ème} trimestre 2021	289 106	32 445	1 597	0	6 986 656	1 061 971 712	1 655 837 472
TOTAL	457 299	69 597	3 268	0	6 986 656	1 061 971 712	1 655 837 472

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

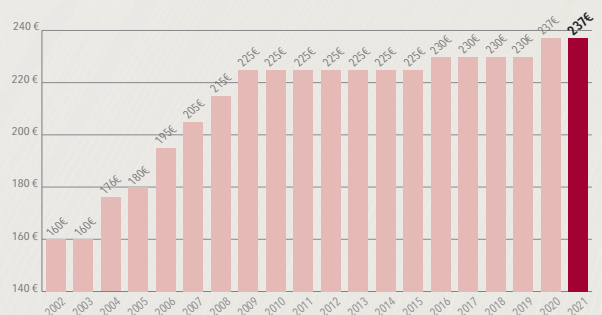
En € par part	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	237,00 €
Commission de souscription	-23,70 €
Prix de retrait	213,30 €

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 €	2,64 €	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 €	0,10 €	Septembre n
Dividende annuel par part⁽³⁾	11,38 €	Entre 11,10 € et 11,60 €	-
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.

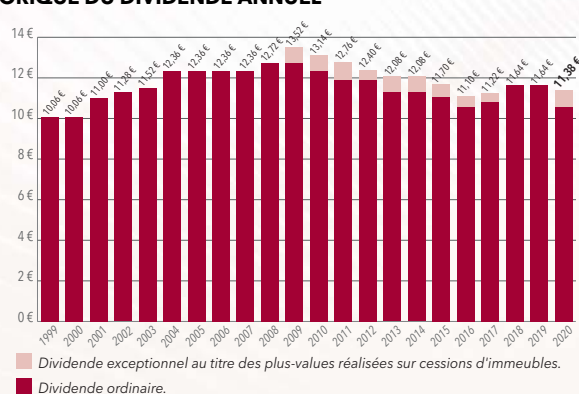
(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2021 au mieux de ses connaissances à la date du 20 juillet 2021 (soit entre 11,10 € et 11,60 € par part), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2021, le deuxième 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, 2,63 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,62 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

De plus, une distribution exceptionnelle de 0,10 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, sera effectuée le 10 septembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficie aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Bordeaux pour 7,9 M€ et a été appelée dans le cadre de ses engagements dans des fonds spécialisés investis dans la logistique pour un montant total de 2,1 M€. Ci-dessous le détail des principaux investissements :

Bordeaux (33) - 5 rue de Condé - 7,9 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux en pierre de taille de 1 845 m² situé au cœur du centre-ville de Bordeaux, à proximité de l'Opéra National. L'immeuble, classifié Etablissement Recevant du Public (ERP), est loué à 100 % à plusieurs locataires dont un établissement de formation supérieure. La durée résiduelle moyenne des baux est de 7,7 ans. Les revenus locatifs actuels étant en deça de la valeur locative de marché, présentent un potentiel de revalorisation lors des renouvellements des baux ou des relocations.

GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 2,0 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, 7,0 M€ ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

European Logistics Fund - Participation indirecte - 0,1 M€ : Participation complémentaire dans un fonds spécialisé sur la logistique dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Ce fonds cible des actifs de qualité, entièrement loués, situés dans des zones d'activité établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'ouest. À ce jour, 9,6 M€ de cet engagement ont été appelés.

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 - rue de Condé	POSTADOM / Services CDDA / Médical Crédit Mutuel / Banque YNOV / Education	1 845 m ²	7 873 441 €	25/06/2021
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	2 014 388 €	Tirages multiples
LOG (indirect)	European Logistics Fund ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	85 100 €	14/05/2021
TOTAL			1 845 m²	9 972 929 €	

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

(2) Participation indirecte.

Au 20 juillet 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements **pour un montant total de 93,3 M€** à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières. **Depuis le début du 3^{ème} trimestre, votre SCPI a déjà réalisé l'acquisition de deux actifs de bureaux situés à Rennes (35) et à Strasbourg / Schiltigheim (67) pour un montant total 19,3 M€.**

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 5 surfaces de bureaux vacants (Évry (91), Bagnole (93), Antony (92), Marseille (13) et Roissy-en-France (95)) ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 3 612 K€ est supérieur de près de 6 % à la dernière valeur d'expertise et génère une plus-value nette de fiscalité de 735 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
5 330 686 €	923 847 €	4 948 614 €	+ 7,7 %

Au 30 juin 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 12,7 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2021 s'établit à **89,36 %**. 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.

3T20	4T20	1T21	2T21
92,59 %	92,59 %	91,42 %	89,36 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,52 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2021 s'établit à 88,41 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 30 juin 2021, la vacance est répartie sur 154 unités locatives.

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 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	13	9 355 m ²	1 523 472 €	1 554 668 €
Relocations	18	5 668 m ²	1 072 832 €	999 072 €
Despécialisations	-	-	-	-
TOTAL	31	15 024 m²	2 596 304 €	2 553 740 €
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 2 % en dessous des loyers précédents. Les principales baisses correspondent à un réajustement des loyers à la valeur locative de marché.

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS DU TRIMESTRE

- **Cergy-Pontoise - boulevard de l'Oise** : Renouvellement de 3 079 m² de bureaux à un loyer annuel de 564 K€, soit une hausse de 25 % par rapport au loyer précédent.
- **Lille - boulevard de la Liberté** : Relocation de 1 571 m² de bureaux à un loyer annuel de 288 K€, soit une hausse de 8 % par rapport au loyer précédent.
- **Bordeaux - cours du Médoc** : Relocation de 404 m² de bureaux à un loyer annuel de 67 K€, soit une baisse de 3 % par rapport au loyer précédent.
- **Orléans - rue du Faubourg Bannier** : Relocation de 390 m² de bureaux à un loyer annuel de 44 K€, soit une baisse de 9 % par rapport au loyer précédent.
- **Carantec - rue des Marins Français Libres** : Renouvellement d'un bail de 1 543 m² avec une entité du groupe Casino avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2016 à un loyer annuel de 180 K€ soit une baisse de 15 % par

rapport au loyer précédent. L'intégralité de la baisse de loyer avait été provisionnée dans les comptes. Ce renouvellement met fin à une procédure contentieuse avec le locataire.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

Les principales libérations du trimestre concernent 3 surfaces de bureaux situées rue Hoche à Puteaux (92), boulevard de la Liberté à Lille (59) et boulevard Brune à Paris (75) représentant des loyers annuels respectifs de 1 914 K€, 266 K€ et 190 K€. La surface de bureaux à Lille a déjà été relouée au cours de la période. Les équipes de gestion restent mobilisées dans la commercialisation des actifs vacants systématiquement initiées en amont de leur libération.

Le montant des loyers encaissés H.T. au deuxième trimestre s'élève à 19 337 183 €.



Rue Condé - Bordeaux
Crédit photo : Cushman & Wakefield



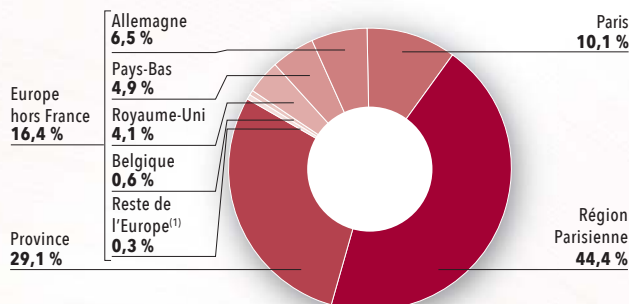
20 Vauxhall Bridge - Londres (Royaume-Uni)
Crédit Photo : BNP Paribas

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

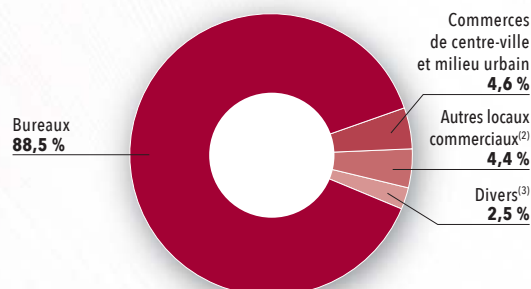
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2021

(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 30 juin 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 1 570 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 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
314,3 M€	20,0 %	1,79 %	93,6 %	6,4 %	8 ans et 9 mois

Conformément à la neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 550 M€. Au 30 juin 2021, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 20,0 % 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

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
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon

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

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____