



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



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,

Nous observons avec la levée progressive des mesures sanitaires, un redémarrage progressif des indicateurs économiques dont ceux de la croissance et de la création d'emplois, le taux d'inflation restant quant à lui sous surveillance.

Les besoins d'investissements en actifs réels se concentrent vers de l'immobilier de qualité générant des flux locatifs sécurisés rendant le marché concurrentiel pour les acquéreurs. C'est dans ce contexte que votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective et mutualisée en réalisant un volume d'acquisition de près de 45 M€ ce trimestre répartis sur 5 immeubles de bureaux situés à Paris, en métropoles régionales ou dans des capitales européennes telles que Dublin ou Londres.

Forte d'un taux de recouvrement depuis le début de l'exercice 2021 de 94,3 % à fin septembre et de son exposition au marché locatif des petites et moyennes surfaces de bureaux actuellement plus dynamique que celui des très grandes surfaces (potentiellement davantage impactées par le télétravail), EFIMMO 1 est bien armée pour profiter de l'amélioration de la situation économique au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire. Cela conduit la Société de Gestion à ajuster sa fourchette de dividende et à estimer désormais une distribution comprise entre 11,20 € et 11,50 € par part ayant pleine jouissance pour l'exercice 2021 soit un niveau de performance comparable à celui de l'an passé.

Nous vous remercions pour votre confiance.

La Société de Gestion

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

Au cours du troisième trimestre 2021, 156 256 parts nouvelles ont été souscrites et 34 831 retirées, soit une collecte brute de 37 032 672 € et une collecte nette des retraits de 29 603 220 €.

Au 30 septembre 2021, le nombre d'associés est de **17 651** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 156 256 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	23 750 912 €
Prime d'émission :	13 281 760 €
Montant collecté :	37 032 672 €

	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
3 ^{ème} trimestre 2021	156 256	34 831	1 567	0	7 108 081	1 080 428 312	1 684 615 197
TOTAL	613 555	104 428	4 835	0	7 108 081	1 080 428 312	1 684 615 197

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

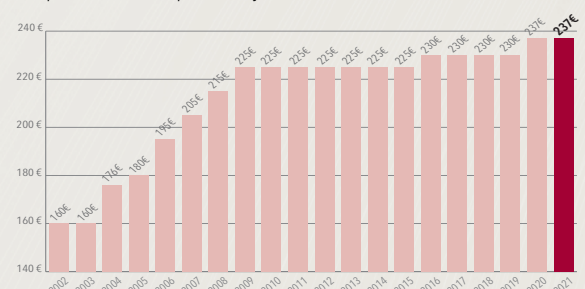
En € par part	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	237,00 €
Commission de souscription	-23,70 €
Prix de retrait	213,30 €

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

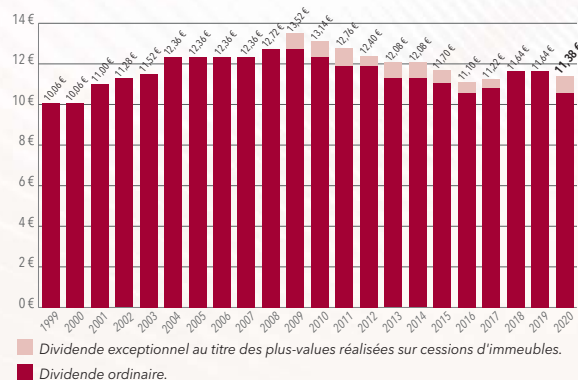
En € par part	Rappel 2020	Prévision 2021	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,52 €	2,64 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,55 €	2,64 €	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,58 €	2,64 €	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,91 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	10,56 €	-	
Dividende exceptionnel	0,82 €	0,10 €	Septembre n
Dividende annuel par part⁽²⁾	11,38 €	Entre 11,20 € et 11,50 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,80 %	Entre 4,73 % et 4,85 %	-

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

(3) 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.

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 20 octobre 2021, soit entre 11,20 € et 11,50 € par part ayant pleine jouissance.

Elle versera, fin octobre 2021, le troisième 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.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de cinq immeubles de bureaux dont un à Paris, deux en régions (Rennes et Strasbourg / Schiltigheim), un à Dublin (Irlande) et le dernier à Londres (Royaume-Uni) pour un montant total de 43,7 M€. Par ailleurs EFIMMO 1 a été appelée à hauteur de 0,7 M€ dans le cadre de son engagement pris dans un fonds spécialisé investi dans la logistique. Ci-dessous le détail des principaux investissements :

Paris (20^{ème}) - 199 rue des Pyrénées - 7,0 M€ : Acquisition d'un lot de copropriété à usage principal de bureaux de 1 178 m² en rez-de-chaussée et 1^{er} étage comprenant également 14 emplacements de parking situé dans le 20^{ème} arrondissement de Paris, à proximité de la place Gambetta. L'actif est loué à 100 % à Eau de Paris, établissement public présent sur ce site depuis 28 ans.

Rennes (35) - 9 et 11 rue Maurice Fabre - 10,7 M€ : Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux composé de deux actifs efficients d'une surface totale de 4 940 m² situés dans le pôle tertiaire identifié d'Atalante Champeaux à Rennes. Actuellement loué à 100 %, l'ensemble immobilier bénéficie d'un état locatif composé de 8 locataires de qualité (Carrefour, Maif, Mazars, Verlingue, Direction Régionales de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement...) permettant de mutualiser le risque. La durée moyenne des baux est de 5,9 ans à l'acquisition.

Strasbourg / Schiltigheim (67) - 4 rue de la Haye / 18 avenue de l'Europe - 8,6 M€ : Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 4 755 m², construit en 2003, composé de deux corps de bâtiments situé au sein de l'Espace Européen de l'Entreprise, le 1^{er} pôle tertiaire strasbourgeois. L'immeuble, classifié Etablissement Recevant du Public (ERP), est loué à 70 % à IT-CE, branche du groupe BPCE en charge du développement et du maintien du système d'information des banques du groupe, avec un bail 9 ans ferme. La surface vacante présente sur l'immeuble au moment de l'acquisition, permettra de créer de la valeur et d'améliorer sensiblement la rentabilité de l'opération une fois relouée.

Dublin (Irlande) - Harcourt Street 76-78 - 6,4 M€ : Une prise de participation (27,5 %) aux cotés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de style géorgien, récemment restructuré et rénové, situé à Dublin, représentant un volume d'investissement de 6,4 M€ pour votre SCPI. Cet investissement constitue ainsi le premier pas de votre SCPI en Irlande. L'immeuble situé en bordure d'Ivagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'actif d'une surface totale de 2 317 m² est loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982, et présente une durée ferme des baux de 6 ans.

Londres (Angleterre) - 379/381 Euston Road - Grafton House - 10,5 M€ (11,7 M€) : Une prise de participation (50 %) dans l'acquisition d'un immeuble situé à Londres au Royaume-Uni, représentant un volume d'investissement de 10,1 M€ (soit 11,2 M€) pour votre SCPI. L'immeuble d'une superficie de 1 620 m² a été rénové en 2018 et est à usage mixte enseignement/bureaux. Situé dans le quartier de Fitzrovia, en plein cœur de Londres, à 50 m de la station de métro "Great Portland Street", il est entièrement loué à Cognita Schools, un groupe d'enseignement privé international, pour une durée ferme de 25 ans.

GreenOak Europe Core Plus Logistics - Participation indirecte - 0,7 M€ : Appel de fonds d'un montant de 0,7 M€ dans le cadre de l'engagement pris dans ce fonds spécialisé en logistique et déjà présenté dans les bulletins trimestriels précédents. À ce jour, 7,7 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 ⁽³⁾	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	Rennes - rue Maurice Fabre	MAIF / Assurance Verlingue / Courtier en assurance Amossys / Conseil et expertise en cybersécurité Dreal Bretagne / Administration Office Français de la Biodiversité / Etablissement public CTI Atlantique / Centre de conduite Mazars / Audit et conseil CPF Asset Management / Agence immobilière	4 940 m ²	10 726 975 €	13/07/2021
BUR	Dublin - Harcourt Street	Office of Public Works / Administration	637 m ²	6 353 050 €	23/07/2021
BUR	Schiltigheim - rue de la Haye / av. de l'Europe	IT-CE / Groupe financier	4 755 m ²	8 568 500 €	23/07/2021
BUR	Londres - Euston Road (Grafton House)	Cognita Schools / Education	1 620 m ²	11 670 236 €	01/09/2021
BUR	Paris - rue des Pyrénées	Eau de Paris / Opérateur public	1 178 m ²	6 995 461 €	29/09/2021
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics ⁽²⁾	Multi-locataires / Logistique	na	656 080 €	Tirages multiples
TOTAL			13 130 m²	44 970 302 €	

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

(2) Participation indirecte.

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

Au 30 septembre 2021, votre SCPI est engagée dans des investissements **pour un montant total de 129,9 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 surfaces de bureaux vacantes ou en voie de le devenir (Roissy-en-France (95), Chasseneuil du Poitou (86), Évry (91) et Houbourg Wihr (68)) ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 708 K€ est supérieur de près de 13 % à la dernière valeur d'expertise et génère une plus-value nette de fiscalité de 14 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
6 038 486 €	937 563 €	5 572 359 €	+ 8,4 %

Au 30 septembre 2021, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 27,2 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

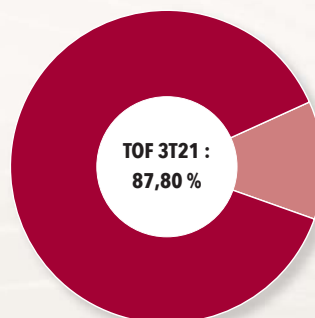
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à **87,80 %**. 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.

4T20	1T21	2T21	3T21
92,59 %	91,42 %	89,36 %	87,80 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,27 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2021 s'établit à 87,30 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 30 septembre 2021, la vacance est répartie sur 165 unités locatives.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **87,80 %**
- Sous franchise ou palier **0,37 %**

LOCAUX VACANTS

- En recherche de locataires **10,86 %**
- En travaux **0,04 %**
- Investissements indirects **0,31 %**
- Sous promesse de vente **0,62 %**

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 septembre 2021	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	16	14 010 m ²	1 876 373 €	1 891 725 €
Relocations	32	9 246 m ²	1 708 764 €	1 676 304 €
Despécialisations	-	-	-	-
TOTAL	48	23 257 m²	3 585 137 €	3 568 028 €
Locations	4	507 m ²	-	85 095 €

PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS DU TRIMESTRE

- Paris - boulevard Brune** : Relocation de 327 m² de bureaux à un loyer annuel de 132 K€, soit une hausse de 38 % par rapport au loyer précédent ;
- Nantes - rue du Président Herriot** : Relocation de deux plateaux de bureaux représentant 673 m² à un loyer annuel total de 142 K€ soit une hausse 22 % par rapport au loyer précédent ;
- Nijmegen - Wijchenseweg** : Renouvellement d'un bail de 971 m² à un loyer annuel de 97 K€, inchangé par rapport au loyer précédent ;
- Mayenne - rue de la Peyennière** : Relocation d'un local commercial de 987 m² à un loyer annuel de 100 K€, soit une baisse de 5 % par rapport au loyer précédent ;
- Boulogne Billancourt - rue de Paris** : Relocation de 313 m² de bureaux à un loyer annuel de 90 K€, soit une baisse de 6 % par rapport au loyer précédent ;
- Boulogne Billancourt - rue d'Anjou** : Relocation de 396 m² de bureaux à un loyer annuel de 112 K€, soit une baisse de 7 % par rapport au loyer précédent ;

- Saint-Malo - ZAC de la Moinerie** : Renouvellement d'un bail de 3 370 m² avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} juillet 2020 à un loyer annuel de 193 K€ soit une baisse de 8 % par rapport au loyer précédent.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE

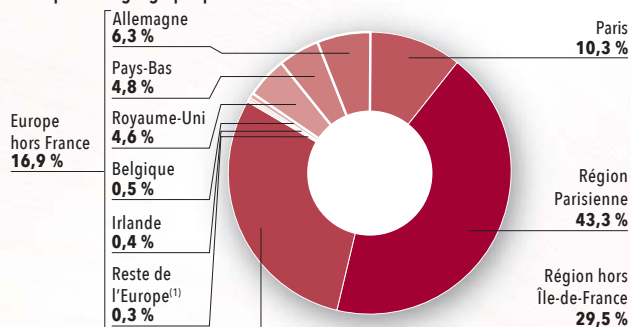
Les principales libérations du trimestre concernent 2 surfaces de bureaux situées avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92) et les Collines de l'Arche à La Défense (92) représentant des loyers annuels respectifs de 1 074 K€ et 399 K€.

Le montant des loyers encaissés H.T. au troisième trimestre s'élève à 19 509 082 €.

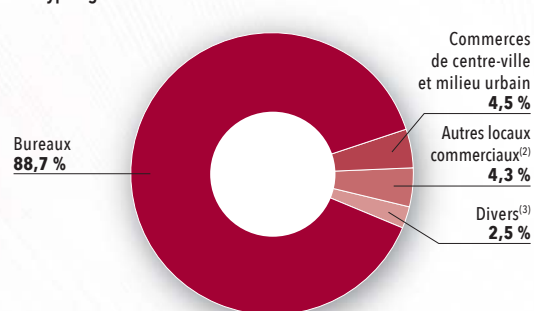
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

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

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
1 610 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 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
320,4 M€	19,9 %	1,79 %	93,9 %	6,1 %	8 ans et 8 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 septembre 2021, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 19,9 % 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

Au 1^{er} janvier 2022, votre SCPI procédera au changement de son dépositaire au profit de Société Générale Securities Services.

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

BY **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

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

Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à service-associes@sofidy.com ou via notre site

www.sofidy.com/nous-contacter.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

SCPI IMMORENTE

SCPI SOFIPRIME

OPCI SOFIDY Pierre Europe

SCPI EFIMMO 1

SCPI IMMORENTE 2

FCP SOFIDY Sélection 1

SCPI SOFIPIERRE

SCPI SOFIDY Europe Invest

FCP S.YTIC

NOM :

Prénom :

Adresse :

Email :

Tél. :