



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,

Votre SCPI confirme sa résilience durant cet épisode pandémique avec un taux de recouvrement de près de 96 % depuis le début de l'exercice et un taux d'occupation financier de 92,20 % à fin septembre. Cette bonne performance témoigne de notre politique d'investissement sélective concentrée sur la diversification géographique du patrimoine, la qualité des emplacements et la mutualisation du risque menée depuis de nombreuses années.

Ce troisième trimestre aura été marqué par la vente initiée en fin d'année 2019, d'une surface de bureaux détenue en copropriété dans un immeuble situé rue de Courcelles à Paris 8<sup>ème</sup> pour un montant de 35,2 M€ permettant de dégager une plus-value de 13,3 M€ nette de fiscalité. Cette cession intervient concomitamment au départ du locataire. Des surfaces de bureaux situées rue Vivienne à Paris 2<sup>ème</sup> ont également été relouées (sans période de vacance) à un loyer en hausse de près de 58 %. Ces opérations démontrent une nouvelle fois la capacité de votre SCPI à créer de la valeur dans l'environnement actuel.

Les actions de gestion réussies depuis le début de l'exercice permettent à votre Société de Gestion d'annoncer la distribution d'un dividende annuel de 11,38 €, (dont 0,82 € de dividende exceptionnel au titre des plus-values) par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2020, soit au-dessus de la fourchette prévue jusqu'alors et correspondant à un taux de distribution de 4,80 % pour 2020.

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 troisième trimestre 2020, 138 147 parts nouvelles ont été souscrites et 29 470 retirées, soit une collecte brute de 32 740 839 € et une collecte nette des retraits de 26 454 888 €.

Au 30 septembre 2020, le nombre d'associés est de **16 047** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 138 147 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	20 998 344 €
Prime d'émission :	11 742 495 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>32 740 839 €</b>

	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 <sup>er</sup> trimestre 2020	365 424	62 269	1 236	0	6 278 658	954 356 016	1 488 041 946
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	140 381	50 102	462	0	6 368 937	968 078 424	1 509 438 069
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	138 147	29 470	1 881	0	6 477 614	984 597 328	1 535 194 518
<b>TOTAL</b>	<b>643 952</b>	<b>141 841</b>	<b>3 579</b>	<b>0</b>	<b>6 477 614</b>	<b>984 597 328</b>	<b>1 535 194 518</b>

## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

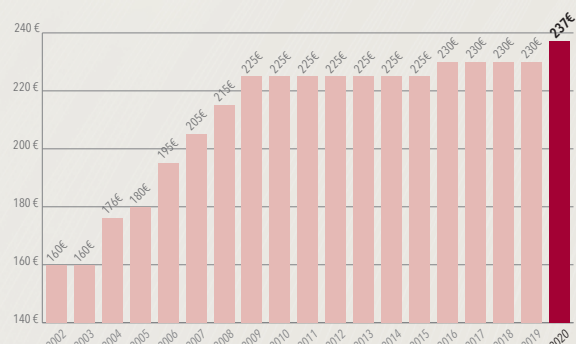
En € par part	Du 15 septembre 2015 au 9 juin 2019	Depuis le 10 juin 2019
Prix de souscription	230,00 €	237,00 €
Commission de souscription	-23,00 €	-23,70 €
Prix de retrait	207,00 €	213,30 €

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<sup>ER</sup> 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	<b>5,02 %</b>
sur 15 ans	<b>7,72 %</b>
sur 20 ans	<b>7,20 %</b>
depuis l'origine	<b>8,81 %</b>

\* 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	Prévision 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 <sup>(1)</sup>	-	-	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 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,06 %</b>	<b>4,97 %</b>	<b>4,80 %</b>
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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+0,00 %</b>	<b>+1,93 %</b>	<b>+1,09 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 7,2 % de la distribution totale 2020.

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDE DE L'EXERCICE

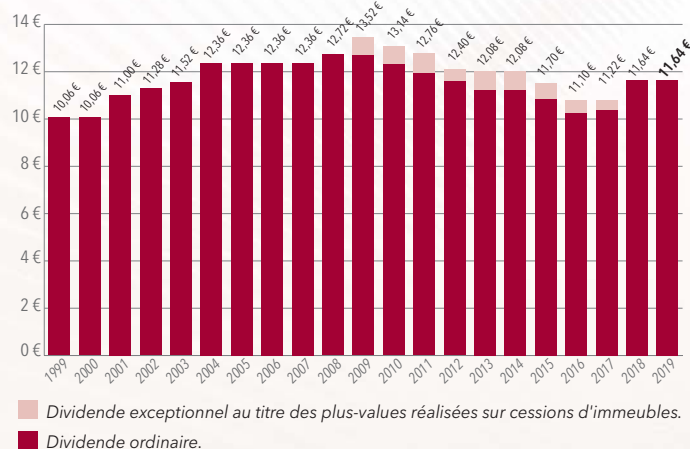
En € par part	Rappel 2019	Prévision 2020	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,52 €	Fin avril n
2 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,67 €	2,55 €	Fin juillet n
3 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,70 €	2,58 €	Fin octobre n
4 <sup>ème</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,63 €	2,91 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	10,56 €	
Dividende exceptionnel	-	0,82 €	10 décembre
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>11,64 €<sup>(3)</sup></b>	<b>11,38 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>4,97 %</b>	<b>4,80 %</b>	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>ème</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, la distribution du 4<sup>ème</sup> 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



**Malgré le contexte actuel, votre Société de Gestion prévoit une distribution de 11,38 € par part pour l'année 2020, supérieure à la fourchette prévisionnelle communiquée au mois de juillet et faisant apparaître un taux de distribution sur la valeur de marché de 4,80 % pour 2020.**

Elle versera, fin octobre 2020, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de **2,58 € pour une part ayant pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,55 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,52 € 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 0,82 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, sera effectuée le 10 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficie aux associés et usufruitiers sauf convention particulière, pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.**

## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a participé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux aux Pays-Bas pour un montant de 29,0 M€ et a été appelée dans le cadre de ses engagements dans des fonds professionnels pour un montant total de 5,7 M€. Ci-après, quelques informations relatives aux investissements réalisés :

**Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) - Wisselwerking 58, Square 58 - 29,0 M€ :** Une prise de participation (47,5 %) dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Diemen aux Pays-Bas, représentant un volume d'investissement de 29 M€ pour EFIMMO 1. Livré en 2002, l'immeuble développe une surface utile de 19 385 m<sup>2</sup> dans le quartier de Zuidooost, à moins de 10 minutes de l'hyper centre d'Amsterdam et est desservi par les transports en commun. L'immeuble est entièrement loué à ABN AMRO pour une durée ferme résiduelle de 7,5 ans à compter de l'acquisition. Cette opération génère un rendement immédiat de 6,1 %.

**Blackstone Property Partners Europe - Participation indirecte - 5,4 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 Blackstone, détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification géographique et sectorielle (logistique, bureaux, résidentiels,...) importante. À ce jour, l'ensemble des tirages ont été réalisés.



Crédit Photo : Paul Starink

Wisselwerking 58 - Diemen - Amsterdam (Pays-Bas)



Crédit Photo : Arthur Lloyd

Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs



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

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(3)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
LOG (indirect)	European Logistics Fund <sup>(2)</sup>	Multi-locataires	na	298 590 €	09/09/2020
BUR	Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) Wisselwerking 58, Square 58	ABN AMRO / Services Bancaires	9 208 m <sup>2</sup>	28 957 896 €	15/09/2020
DIVERS (indirect)	Blackstone Property Partners Europe <sup>(2)</sup> (BPPE) (Diversifié à dominante logistique)	Multi-locataires	na	5 426 267 €	17/09/2020
<b>TOTAL</b>			<b>9 208 m<sup>2</sup></b>	<b>34 682 753 €</b>	

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

(2) Participation indirecte non contrôlée.

(3) La surface mentionnée pour l'immeuble de Diemen correspond à la quote part de détention d'EFIMMO 1.

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

Au 30 septembre 2020, votre SCPI est engagée dans des investissements **pour un montant total de 65,2 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 7 plateaux de bureaux vacants dont 6 situés en province et région parisienne (Horbouurg-Wihr (68), Marseille (13), Tremblay en France (93) et Courcouronnes (91)) ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels et 1 actif parisien dans le cadre d'une vente opportuniste. Le prix total net vendeur de 36,0 M€ génère une plus-value nette de fiscalité de 13,4 M€ avant honoraires d'arbitrage.

La cession de la surface de bureaux située rue de Courcelles à Paris (8<sup>ème</sup>) fait suite à une offre non sollicitée de la part d'un promoteur ayant pour ambition de remembrer l'ensemble de la copropriété avant de restructurer le bien. Le prix de vente de 35,2 M€ permet à EFIMMO 1 de dégager une plus-value nette de fiscalité de 13,3 M€. Cette opportunité de cession intervient concomitamment au départ du locataire Neufilize.

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 <sup>(1)</sup>
38 830 175 €	13 364 762 €	37 830 601 €	+ 2,6 %

(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 retient ladite offre comme base de valorisation.

Au 30 septembre 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 8,9 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2020 diminue par rapport à celui du trimestre précédent pour s'établir à **92,20 %**, principalement en raison de périodes de franchise octroyées dans le cadre de relocations et de renouvellements dont une partie s'achèvera dès le prochain trimestre. 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.

4T19	1T20	2T20	3T20
94,54 %	93,54 %	93,51 %	<b>92,20 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,03 %.

Le taux d'occupation physique au 3T20 s'établit à 91,44 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 30 septembre 2020, la vacance est répartie sur 76 unités locatives.

### PRINCIPAUX LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

• **Paris - Rue Vivienne** : Relocation de 683 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 469 K€, soit une hausse de 58 % par rapport au loyer précédant. Cette relocation fait suite à la libération partielle de surface du locataire principal dans le cadre de son renouvellement. Les relocations et le renouvellement ont permis d'augmenter les revenus locatifs de l'immeuble de 1 682 K€ à 2 364 K€ soit une hausse de +41 %. L'ensemble des baux ont pris effet au 15 septembre 2020 et ce sans période de vacance.

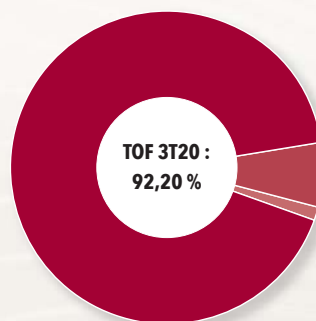
### GESTION LOCATIVE

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 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	12	17 627 m <sup>2</sup>	2 597 838 €	2 868 323 €
Relocations	24	7 421 m <sup>2</sup>	1 725 225 €	2 225 256 €
Despécialisations	1	113 m <sup>2</sup>	41 891 €	41 891 €
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>25 160 m<sup>2</sup></b>	<b>4 364 955 €</b>	<b>5 135 470 €</b>
Locations	2	1 311 m <sup>2</sup>	0	122 307 €

Les loyers annuels obtenus augmentent de +18 % par rapport aux loyers précédents principalement 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<sup>ème</sup>.

Le montant des loyers encaissés H.T. au troisième trimestre s'élève à 19 982 731 €.



#### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier 92,20 %
- Sous franchise ou palier 1,23 %

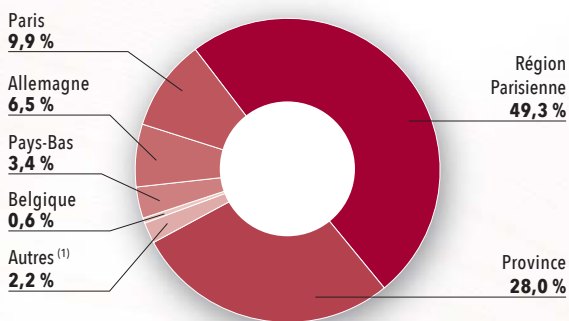
#### LOCAUX VACANTS

- En recherche de locataires 5,72 %
- En travaux 0,29 %
- Investissements indirects 0,24 %
- Sous promesse de vente 0,31 %

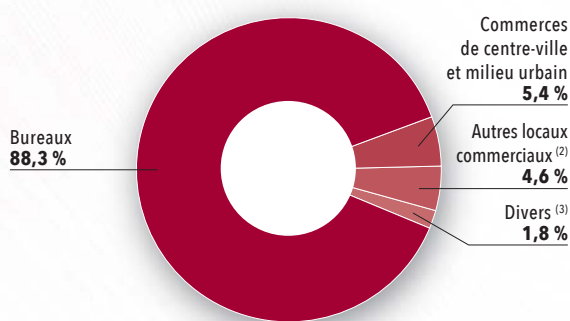
**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2020**

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

**Par répartition géographique**



**Par typologies d'actifs**



**VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :**  
1 491 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 SEPTEMBRE 2020**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
282,2 M€	18,9 %	1,73 %	92,2 %	7,8 %	9 ans et 9 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 septembre 2020, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 18,9 % 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**

**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](http://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](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto: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 : \_\_\_\_\_