

ACTUALITÉS

Colombes - Immeuble Walk

L'Assemblée Générale Ordinaire, initialement prévue le 4 juin 2019, se tiendra finalement le 12 juin 2019 à 10 h 30 à l'hôtel Ibis Cathédrale d'Évry (91). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Société de Gestion

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

Au cours du premier trimestre 2019, 221 560 parts nouvelles ont été souscrites et 35 475 retirées, soit une collecte brute de 50 958 800 € et une collecte nette des retraits de 43 615 475 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2019 est de **12 839**.

Le montant des capitaux collectés pour les 221 560 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 33 677 120 €

Prime d'émission : 17 281 680 €

Montant collecté : 50 958 800 €

	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 31.12.2018					4 974 437	756 114 424	1 144 120 510
1 ^{er} trimestre 2019	221 560	35 475	1 248	0	5 160 522	784 399 344	1 186 920 060
TOTAL	221 560	35 475	1 248	0	5 160 522	784 399 344	1 186 920 060

PRIX DE LA PART

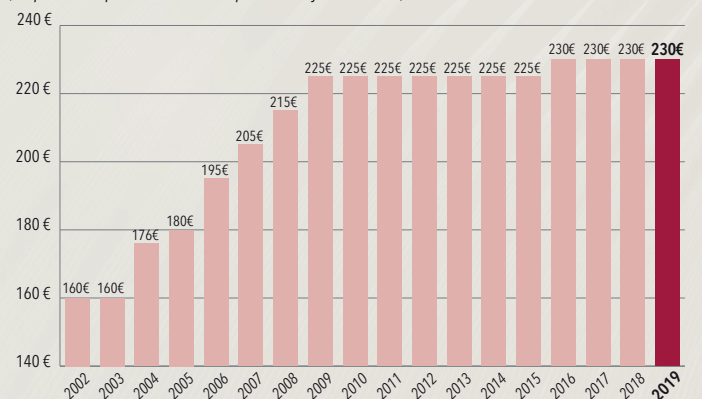
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 15 septembre 2015
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	78,00 €
Prix de souscription	230,00 €
Commission de souscription	-23,00 €
Prix de retrait	207,00 €

Pour rappel le prix de souscription est passé de 225 € à 230 € le 15 septembre 2015.

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018*
sur 10 ans	4,89 %
sur 15 ans	7,86 %
sur 20 ans	7,03 %
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).

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	11,22 €	11,64 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	0,42 €	0,00 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	230,00 €	230,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,88 %	5,06 %
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 €	230,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,00 %	+0,00 %

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

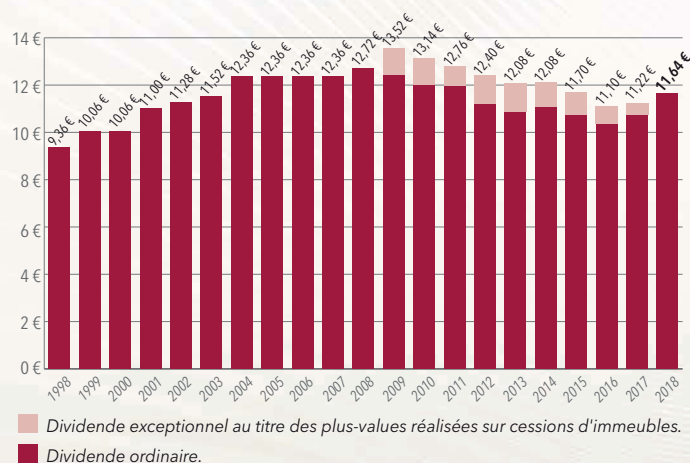
En € par part	Rappel 2018	Prévision 2019	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,64 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,67 €	-	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,70 €	-	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,63 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	-	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	-	-	-
Dividende annuel par part	11,64 €	Entre 11,50 € et 11,80 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	5,06 %	-	-

(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, 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) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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 pour 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2019, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,64 € pour une part ayant pleine jouissance, soit pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,62 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,61 € 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 versé le deuxième appel de fonds dans le projet CARGO. Cet appel de fonds initialement prévu en juin 2019, a finalement été anticipé en raison de la livraison de la plateforme logistique située à Aulnay-sous-Bois plus tôt que prévu. Pour rappel la SCI Cargo est un fonds d'investissement détenant un portefeuille d'entrepôts logistiques de dernière génération situés à proximité de grandes villes françaises et loués au groupe Carrefour et dans laquelle votre SCPI détient une participation de 5,9 %.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
LOG	Portefeuille d'entrepôts logistiques	Groupe Carrefour / Grande distribution	n.a.	2 744 743 €	21/03/2018
TOTAL			n.a.	2 744 743 €	

(1) LOG (Entrepôts logistiques);

Au 31 mars 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions pour un montant total de 73,7 millions d'euros dont 60,9 millions d'euros pour des actifs de bureaux, 11,1 millions d'euros dans un fonds d'investissement de diversification dédié à la logistique et pour 1,6 millions d'euros correspondant au solde de l'engagement d'EFIMMO 1 dans le projet Cargo.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 4 biens immobiliers vacants ou ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix total net vendeur de 1 615 K€ générant une moins-value de 360 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont situés à Horbourg-Wihr (68) et Dijon (21), et sont exclusivement des surfaces de bureaux vacantes ou faisant l'objet d'un congé du locataire en place.

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice 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 31/12/2018)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 615 000 €	-359 820 €	1 293 486 €	+24,9%

Au 31 mars 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 3,4 millions d'euros net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2019 diminue à **92,92 %** principalement en raison de la libération de 3 135 m² de surface de bureaux sur un immeuble situé à Puteaux. La commercialisation active de cette surface est en cours. 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.

2T18	3T18	4T18	1T19
93,89 %	94,51 %	94,58 %	92,92 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,02 %.

Le taux d'occupation physique au premier trimestre 2019 du patrimoine sous gestion s'établit à 91,21 %. 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

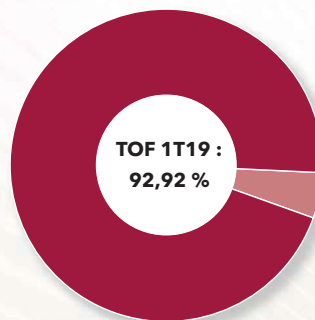
- 4 surfaces de bureaux en province pour 1 290 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour 877 m² ;
- 2 surfaces de bureaux à Paris pour 253 m² ;
- 78 emplacements de stationnement.

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 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	1	298 m ²	100 572 €	103 407 €
Relocations	11	2 420 m ²	351 658 €	464 357 €
Despécialisations	0	0 m ²	- €	- €
TOTAL	12	2 718 m²	452 230 €	567 764 €
Locations	0	0 m ²		- €

Montant des loyers encaissés H.T. au cours du trimestre : 18 562 438 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **92,92 %**
- Sous franchise ou palier **0,28 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,06 %**
- En travaux **0,34 %**
- En recherche de locataires **6,16 %**
- Investissements indirects **0,24 %**

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2019

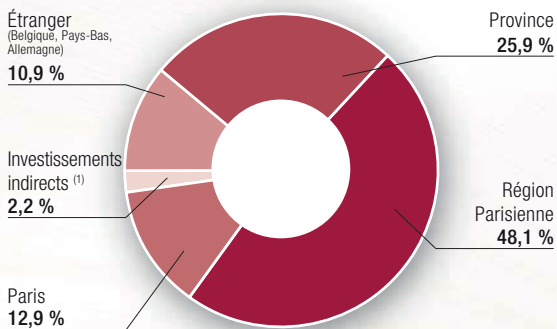
- 51 surfaces de bureaux représentant 33 458 m² ;
- 4 commerces de centre-ville représentant 1 806 m² ;
- 6 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 323 m² ;
- 1 pôle d'activité en région parisienne pour 1 861 m² ;
- 1 commerce en galerie commerciale pour 145 m².



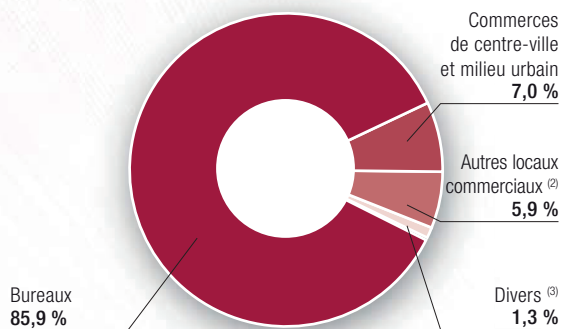
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2019

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais). EFIMMO 1 est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont prononcées, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces, bureaux, autres, ...).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 1 202 M€

(1) La répartition géographique des investissements indirects n'est pas transparisée.
 (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 2019

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
244,9 M€	20,4 %	1,97 %	92,4 %	7,6 %	9 ans et 10 mois

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2018, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 400 M€. Au 31 mars 2019, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 20,4 % du patrimoine. Ce niveau d'endettement intègre les encours liés aux participations contrôlées détenues par votre SCPI. Par prudence, elle est de long terme, très majoritairement amortissable et à taux fixe.

INFORMATIONS DIVERSES

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.
- **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 parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

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°15-19 en date du 31 juillet 2015 | **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 - 91026 Évry Courcouronnes, 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 - 91026 Évry Courcouronnes, 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 : SCPI IMMORENTE SCPI IMMORENTE 2 FCP SOFIDY Sélection 1
 SCPI SOFIPRIME SCPI EFIMMO 1 OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____
 Adresse : _____
 Email : _____ Tél : _____

