

ACTUALITÉS

Colombes - Immeuble Walk

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

L'exercice 2019 est marqué par de nombreuses actions de valorisation du patrimoine opérées par les équipes de gestion et se traduisent en particulier par un taux d'occupation financier proche de 94 %. Par ailleurs, votre SCPI a été très active sur le marché de l'investissement au troisième trimestre puisqu'elle a acquis plusieurs ensembles immobiliers de bureaux et pris des participations dans des sociétés immobilières pour un montant total de 145,5 M€. Dans ce contexte, votre Société de Gestion envisage de distribuer un dividende d'un montant minimum de 11,64 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2019 correspondant à un taux de distribution moyen estimé à 4,97 % au minimum.

La Société de Gestion

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

Au cours du troisième trimestre 2019, 328 839 parts nouvelles ont été souscrites et 27 402 retirées, soit une collecte brute de 77 934 843 € et une collecte nette des retraits de 72 089 996 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2019 est de **13 966**.

Le montant des capitaux collectés pour les 328 839 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	49 983 528 €
Prime d'émission :	27 951 315 €
Montant collecté :	77 934 843 €

	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	221 560	35 475	1 248	0	5 160 522	784 399 344	1 186 920 060
2 ^e trimestre	224 647	25 494	218	0	5 359 675	814 670 600	1 270 242 975
3 ^e trimestre	328 839	27 402	477	0	5 661 112	860 489 024	1 341 683 544
TOTAL	775 046	88 371	1 943	0	5 661 112	860 489 024	1 341 683 544

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.

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

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2017	2018
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾ dont prélèvement sur le report à nouveau	11,22 € 0,42 € -	11,64 € 0,00 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	230,00 €	230,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (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 €	2,67 €	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,70 €	2,70 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,63 €	min. 3,63 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	11,64 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	-	-	-
Dividende annuel par part	11,64 €⁽⁵⁾	min. 11,64 €⁽⁴⁾	-
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) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

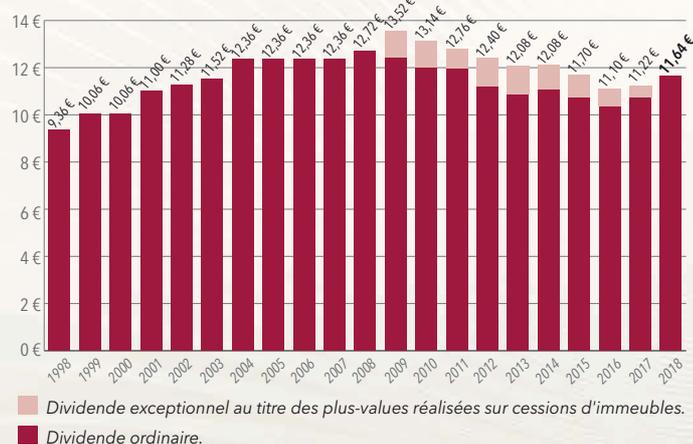
(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(4) Dividende annuel brut prévisionnel 2019 non garanti.

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

La société de gestion prévoit un objectif de distribution annuelle minimum de 11,64 € par part de pleine jouissance. Elle versera, fin octobre 2019, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,70 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,68 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,66 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a été très active sur le marché de l'investissement puisqu'elle a acquis plusieurs ensembles immobiliers de bureaux et pris des participations dans des sociétés immobilières pour un montant total de 145,5 M€ frais inclus dont :

Roissy-en-France (95) - Av. de la demi-lune - Euroissy - 48,0 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé à quelques minutes de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. Construit en 2014 au sein d'un parc paysager, l'actif bénéficie de la certification HQE répondant ainsi aux exigences environnementales actuelles. Il développe une surface de 10 305 m² et est principalement loué au groupe Volkswagen pour une durée résiduelle ferme de 8 années.

Suresnes (92) - 1/3 Quai Marcel Dassault - Helys - 35,2 M€ : Une prise de participation (28 %) dans une société immobilière visant l'acquisition de l'immeuble de bureaux "Helys" situé à Suresnes (92), représentant un volume d'investissement de 35,1 M€ pour EFIMMO 1. Livré en 2005 et labellisé HQE, l'immeuble développe une surface utile de 21 700 m² et comprend 2 400 m² de terrasses surplombant la Seine et le Bois de Boulogne. L'immeuble est entièrement loué à 3 locataires pour une durée ferme résiduelle de 5 ans.

Suresnes (92) - 24 Quai Gallieni - 29,4 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux en crédit-bail immobilier au travers de la SCI Syref 3 dont EFIMMO 1 détient 40 % du capital. Situé en front de Seine, en face du bois de Boulogne, sur l'axe routier qui permet de relier le pont de Suresnes au quartier d'affaires de la Défense, l'immeuble est à quelques minutes à pied du centre-ville. L'immeuble développe au total 15 000 m² et présente une bonne mutualisation du risque locatif avec ses 16 preneurs dont le plus important Canon représentant 13 % des loyers.

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 - Métropolis IV	Orange / Télécommunication	5 714 m ²	13 461 000 €	4/07/2019
LOG	European Logistic Fund ⁽²⁾	Multi-locataires / Transport	-	3 783 864 €	12/07/2019
BUR	Suresnes - 24 Quai Gallieni	Multi-locataires / Divers	5 975 m ²	29 386 670 €	18/07/2019
BUR	Lyon 7 - 17 rue du professeur Jean Bernard	Pôle Emploi / Parapublique	1 342 m ²	5 521 213 €	24/07/2019
BUR	Caluire et Cuire - Av de Poumeyrol	Transdev / Transport Cabot Financial / Services Financiers	2 202 m ²	8 670 458 €	12/09/2019
LOG	Cargo Property Holding (tranche 3/3) ⁽²⁾	Carrefour	-	1 713 638 €	17/09/2019
BUR	Roissy-en-France - Av. de la demi-lune - Euroissy	Volkswagen Finance / Industrie Auto Kid's Up / Crèche Autres / Divers	8 777 m ² 428 m ² 1 101 m ²	47 779 053 €	17/09/2019
BUR	Suresnes - 1-3 Quai Marcel Dassault - Helys	Aceryg France / Parapétrolier Elis / Nettoyage industriel Waycom France / Télécommunication	4 096 m ² 874 m ² 589 m ²	35 195 393 €	27/09/2019
TOTAL			31 098 m²	145 511 288 €	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique); (2) Participation indirecte non contrôlée; (3) Surface rapportée à la quote part de détention d'EFIMMO1 dans les actifs immobiliers sous-jacent et hors RIE.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,8 %.

Au 30 septembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions pour un montant total de 22,2 millions à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 3 plateaux de bureaux vacants détenus en copropriété et ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 576 K€ génère une plus-value de 30 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont situés à Lisses (91), Horbouurg-Wihr (68) et Poitiers (86).

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice font ressortir un prix net vendeur global de 2,4 M€ supérieur de 30,3 % par rapport aux valeurs d'expertise. Les chiffres cumulés de ces arbitrages 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
2 424 601 €	-256 049 €	1 861 373 €	+30,3 %

Au 30 septembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 17,7 M€ millions d'euros net vendeur dont 8,2 M€ concernent la vente de la totalité des titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan. L'opération devrait être finalisée courant octobre 2019, générant une plus-value de près 1,1 M€ pour EFIMMO 1 soit un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 %.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2019 augmente à **93,75 %**. 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.

4T18	1T19	2T19	3T19
94,58 %	92,92 %	93,03 %	93,75 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,74 %.

Le taux d'occupation physique au troisième trimestre 2019 du patrimoine sous gestion s'établit à 92,78 %. 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

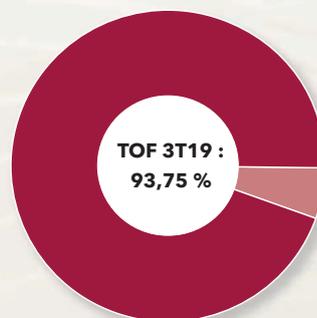
- 7 surfaces de bureaux en province pour 798 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour 2 402 m² ;
- 1 surface de bureaux à Paris pour 43 m² ;
- 1 surface de bureaux en Allemagne pour 2517 m² ;
- 2 commerces de centre-ville représentant 266 m² ;
- 47 emplacements de stationnement.

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 septembre 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	6	11 074 m ²	751 840 €	690 117 €
Relocations	40	15 108 m ²	3 398 592 €	3 197 054 €
Despécialisations	0	0 m ²	-€	-€
TOTAL	46	26 182 m²	4 150 432 €	3 887 171 €
Locations	7	3 499 m ²		424 169 €

Montant des loyers encaissés H.T. au cours du trimestre : 20 713 454 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,75 %**
- Sous franchise ou palier **0,60 %**

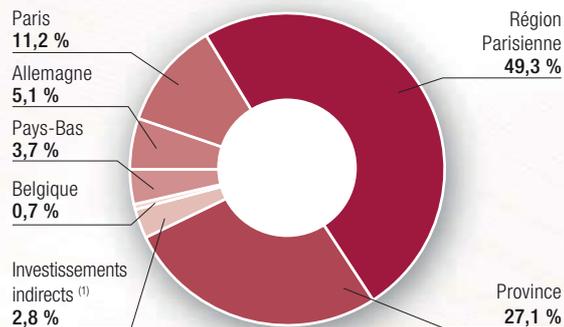
LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,06 %**
- En travaux **0,32 %**
- En recherche de locataires **4,98 %**
- Investissements indirects **0,28 %**

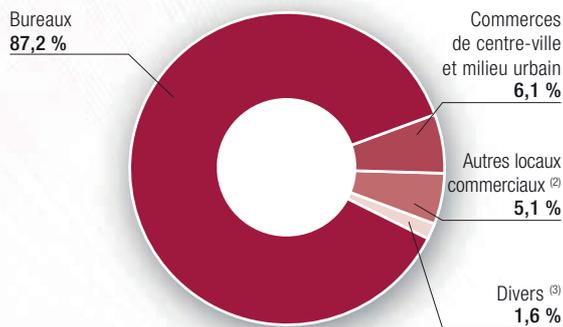
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2019

(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 (bureaux, commerces, autres, ...).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 1 381 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 30 SEPTEMBRE 2019

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
300,15 M€	21,8 %	1,81 %	92,0 %	8,0 %	10 ans et 6 mois

Conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 400 M€. Au 30 septembre 2019, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 21,8 % 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°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 - 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 : _____