

## ACTUALITÉS

Colombes - Immeuble Walk

Le prix de souscription de la part de votre SCPI a été relevé de 230 € à 237 € à compter du 10 juin 2019, soit une progression de +3,04 %. Cette revalorisation intervient dans un contexte de hausse des valeurs d'expertise du patrimoine, reflétant à la fois la qualité du patrimoine détenu par EFIMMO 1 et l'impact favorable des actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY, tant en matière d'optimisation du taux d'occupation financier, de réalisation de travaux d'amélioration que de négociations avec les locataires.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 12 juin 2019, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans la société ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, Monsieur Olivier BLICQ et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2019, 224 647 parts nouvelles ont été souscrites et 25 494 retirées, soit une collecte brute de 51 917 814 € et une collecte nette des retraits de 46 582 785 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2019 est de **13 371**.

Le montant des capitaux collectés pour les 224 647 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	34 146 344 €
Prime d'émission :	17 771 470 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>51 917 814 €</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 31.12.2018					4 974 437	756 114 424	1 144 120 510
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	221 560	35 475	1 248	0	5 160 522	784 399 344	1 186 920 060
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	224 647	25 494	218	0	5 359 675	814 670 600	1 270 242 975
<b>TOTAL</b>	<b>446 207</b>	<b>60 969</b>	<b>1 466</b>	<b>0</b>	<b>5 359 675</b>	<b>814 670 600</b>	<b>1 270 242 975</b>

## PRIX DE LA PART

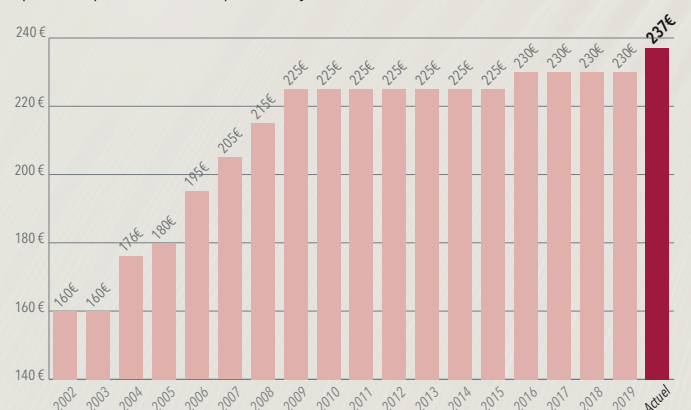
## PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 10 juin 2019
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	85,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>237,00 €</b>
Commission de souscription	-23,70 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>213,30 €</b>

Pour rappel le prix de souscription est passé de 230 € à 237 € le 10 juin 2019.

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 2018*
sur 10 ans	<b>4,89 %</b>
sur 15 ans	<b>7,86 %</b>
sur 20 ans	<b>7,03 %</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 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 dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup> 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 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>4,88 %</b>	<b>5,06 %</b>
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 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+0,00 %</b>	<b>+0,00 %</b>

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2018	Prévision 2019	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin avril n
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,67 €	2,67 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,70 €	-	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	3,63 €	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	-	-
Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>	-	-	-
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>11,64 €</b>	<b>Entre 11,60 € et 11,80 €<sup>(4)</sup></b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(3)</sup></b>	<b>5,06 %</b>	-	-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</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) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

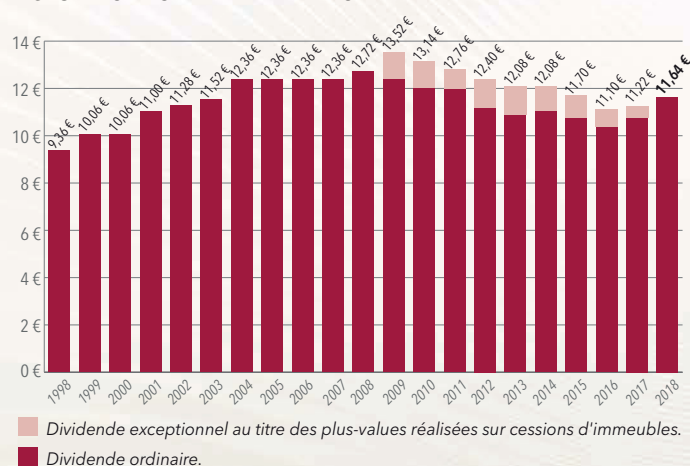
(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(4) Fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 non garanti.

**La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2019 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.**

Elle versera, fin juillet 2019, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,67 € pour une part ayant pleine jouissance, soit pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,66 € 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 acquis deux ensembles immobiliers de bureaux et pris une participation dans une société immobilière pour un montant total de 45,0 M€ frais inclus dont :

**Bordeaux - Rue du jardin public / Rue Prunier (33) - 6,4 M€ :** Ensemble de deux immeubles de bureaux situés au cœur du quartier des Chartrons dans le centre de Bordeaux (33). Ces actifs loués au groupe DEKRA, développent une surface de 2 297 m<sup>2</sup> et ont récemment fait l'objet d'une rénovation.

**New Time - Neuilly sur Seine (92) - 5,6 M€ :** Participation de 5,4 % dans un *club deal* aux côtés d'autres investisseurs institutionnels visant l'acquisition d'un immeuble de bureaux haut de gamme de 15 524 m<sup>2</sup> situé sur l'île de la Jatte à Neuilly sur Seine (92) et loué à 7 locataires. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2014 et bénéficie d'une triple certification (BREEAM Excellent, HQE Excellent et BBC). La rentabilité annuelle attendue de cet investissement est de 5,4 % en moyenne sur les 10 prochaines années.

**Metz - Rue des messageries / Av François Mitterand (57) - 33,0 M€ :** Ensemble de deux immeubles de bureaux neufs situés au cœur du quartier de l'amphithéâtre, à proximité de la gare TGV de Metz (57) et en face du centre commercial MUSE. Ces actifs développent une surface de 8 094 m<sup>2</sup> et les surfaces vacantes de 557 m<sup>2</sup> font l'objet d'une garantie locative octroyée par le vendeur durant une période de 18 mois. Les deux immeubles sont loués à plusieurs locataires et s'inscrivent dans une démarche de performance environnementale exigeante répondant à la norme RT 2012.



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(3)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	Bordeaux - Rue du jardin public / Rue Prunier (33)	DEKRA / Services	2 297 m <sup>2</sup>	6 389 300 €	15/05/2019
BUR	New Time - Neuilly sur Seine (92) <sup>(2)</sup>	Multilocataires	854 m <sup>2</sup>	5 572 910 €	15/05/2019
BUR	Metz - Rue des messageries / Av François Mitterrand (57)	Association Moyens Assurances / Services	3 099 m <sup>2</sup>	33 012 000 €	29/05/2019
		Assurances Médicales / Services	1 400 m <sup>2</sup>		
		GMF Assurances / Services	1 326 m <sup>2</sup>		
		ARS Grand Est / Administration publique	971 m <sup>2</sup>		
		Bouygues Immobilier / BTP	371 m <sup>2</sup>		
		Pricewaterhousecoopers / Services	370 m <sup>2</sup>		
	Vacant	557 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>			<b>11 245 m<sup>2</sup></b>	<b>44 982 910 €</b>	

(1) BUR (Bureaux); (2) Participation indirecte non contrôlée; (3) Surface rapportée à la quote part de détention d'EFIMMO1 dans l'actif immobilier sous jacent

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,77 %.

Au 30 juin 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions pour un montant total de 50,0 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 un plateau de bureaux vacant accompagné de parties communes détenus en copropriété et ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix total net vendeur de 234 K€ générant une plus value de 74 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont situés à Marseille (13).

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice font ressortir un prix net vendeur global de 1,8 M€ supérieur de 27,9 % 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
1 848 851 €	-285 610 €	1 445 322 €	+27,9 %

Au 30 juin 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 3,8 millions d'euros net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2019 augmente à **93,03 %**. La variation du taux d'occupation financier depuis le 31 décembre 2018 s'explique principalement par libération de 3 135 m<sup>2</sup> 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.

3T18	4T18	1T19	2T19
94,51 %	94,58 %	92,92 %	<b>93,03 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,64 %.

Le taux d'occupation physique au deuxième trimestre 2019 du patrimoine sous gestion s'établit à 91,71 %. 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

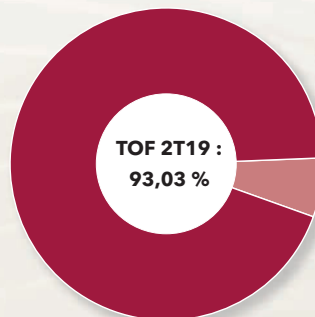
- 10 surfaces de bureaux en province pour 1 610 m<sup>2</sup> ;
- 10 surfaces de bureaux en région parisienne pour 7 695 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de bureaux à Paris pour 300 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie représentant 557 m<sup>2</sup> ;
- 158 emplacements de stationnement.

### 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 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	1	298 m <sup>2</sup>	100 572 €	103 407 €
Relocations	30	11 888 m <sup>2</sup>	2 675 216 €	2 580 310 €
Despécialisations	0	0 m <sup>2</sup>	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>12 186 m<sup>2</sup></b>	<b>2 775 788 €</b>	<b>2 683 717 €</b>
Locations	3	693 m <sup>2</sup>		128 385 €

Montant des loyers encaissés H.T. au cours du trimestre : 19 762 465 €.



### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,03 %**
- Sous franchise ou palier **0,46 %**

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,02 %**
- En travaux **0,34 %**
- En recherche de locataires **5,90 %**
- Investissements indirects **0,26 %**

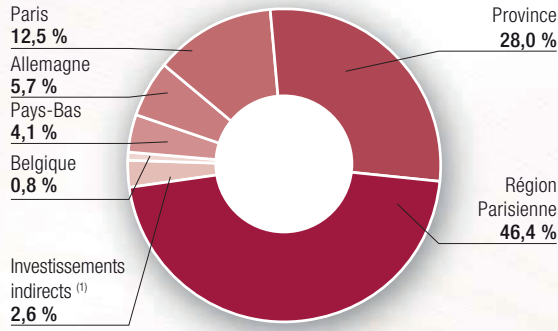
### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2019

- 53 surfaces de bureaux représentant 32 283 m<sup>2</sup> ;
- 5 commerces de centre-ville représentant 2 131 m<sup>2</sup> ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie représentant 2 766 m<sup>2</sup> ;
- 1 entrepôt d'activité en région parisienne pour 1 861 m<sup>2</sup> ;
- 2 commerces en galerie commerciale pour 648 m<sup>2</sup>.

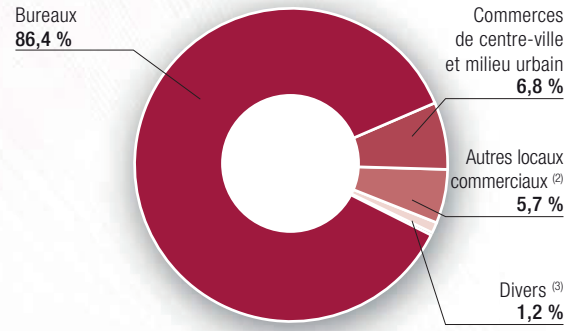
**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2019**

(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 : 1 245 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 JUIN 2019**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2019	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
239,6 M€	19,2 %	1,96 %	92,4 %	7,6 %	9 ans et 7 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 juin 2019, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 19,2% 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.

**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 renseignées 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°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](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 : \_\_\_\_\_