

**EFIMMO 1**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987**ACTUALITÉS**

Colombes - Immeuble Walk

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

L'année 2018 s'est achevée avec de bonnes performances pour votre SCPI EFIMMO 1 qui poursuit son développement avec un programme d'investissement sélectif d'environ 80 millions d'euros réalisé cette année sur la base d'un taux de rentabilité moyen de 6,1%. Les actions de gestion menées par votre Société de Gestion pour maîtriser les charges et accroître le taux d'occupation financier à 94,2% en 2018 (contre 92,4% en 2017), ont permis une hausse sensible du résultat par part à 11,83 € (contre 11,46 € l'année précédente). Hors fiscalité étrangère (d'ores et déjà acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) le résultat progresse davantage encore à 12,04 € contre 11,63 € en 2017. Ces très bons résultats permettent de confirmer un dividende par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, en progression à 11,64 € correspondant à un taux de distribution de 5,06 % rapporté au prix de souscription actuel (4,88 % en 2017, 4,83 % en 2016), tout en augmentant le report à nouveau.

**La Société de Gestion****ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable**

Au cours du quatrième trimestre 2018, 189 731 parts nouvelles ont été souscrites et 31 369 retirées, soit une collecte brute de 43 638 130 € et une collecte nette des retraits de 37 144 747 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2018 est de **12 392**.

Le montant des capitaux collectés pour les 189 731 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	28 839 112 €
Prime d'émission :	14 799 018 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>43 638 130 €</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 31.12.2017					4 516 361	686 486 872	1 038 763 030
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	115 237	25 207	105	0	4 606 391	700 171 432	1 059 469 930
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	134 523	25 995	1 226	0	4 714 919	716 667 688	1 084 431 370
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	126 023	24 867	678	0	4 816 075	732 043 400	1 107 697 250
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	189 731	31 369	641	0	4 974 437	756 114 424	1 144 120 510
<b>TOTAL</b>	<b>565 514</b>	<b>107 438</b>	<b>2 650</b>	<b>0</b>	<b>4 974 437</b>	<b>756 114 424</b>	<b>1 144 120 510</b>

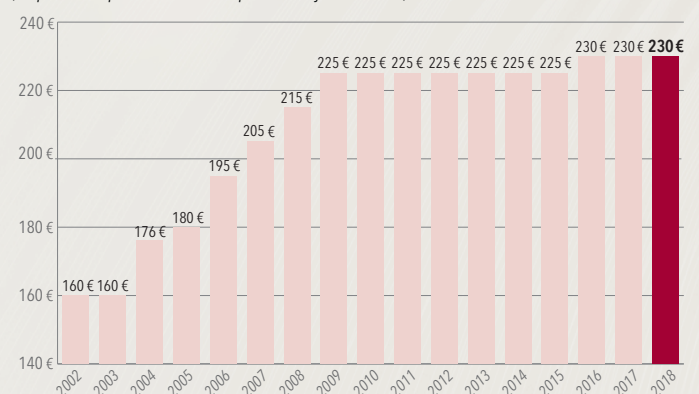
**PRIX DE LA PART****PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT**

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 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>207,00 €</b>

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

**HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER**

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



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 <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values<sup>(1)</sup></i>	11,22 € 0,42 €	11,64 € 0,00 €
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-
(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 2017	2018	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>	2,64 €	2,67 €	Fin juillet n
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,70 €	Fin octobre n
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,88 €	3,63 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	10,80 €	11,64 €	-
Acompte exceptionnel <sup>(2)</sup>	0,42 €	-	-
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>11,22 €</b>	<b>11,64 €</b>	-
<b>Taux de distribution<sup>(3)</sup></b>	<b>4,88 %</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) 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.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,64 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice (en hausse de 3,7% par rapport au dividende 2017) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2018, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,06%. La Société de gestion versera, fin janvier 2019, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 3,63 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,62 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,61 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

**DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2018 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUSSANCE ( en € selon la date de souscription )**

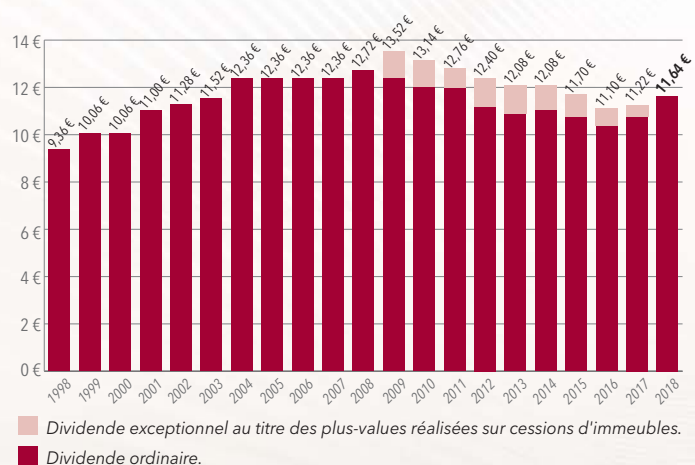
	avant le 31/10/17	nov-17	déc-17	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18
1T18	2,64	1,76	0,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T18	2,67	2,67	2,67	2,67	1,78	0,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T18	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	1,80	0,90	-	-	-	-	-	-
4T18	3,63	3,54	3,45	3,36	3,28	3,20	3,12	3,05	2,98	2,91	1,94	0,97	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11,64</b>	<b>10,67</b>	<b>9,70</b>	<b>8,73</b>	<b>7,76</b>	<b>6,79</b>	<b>5,82</b>	<b>4,85</b>	<b>3,88</b>	<b>2,91</b>	<b>1,94</b>	<b>0,97</b>	-	-	-

**INVESTISSEMENTS**

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son programme d'investissement sélectif et diversifié avec l'acquisition de 3 immeubles de bureaux en région totalisant 9 865 m<sup>2</sup> pour un prix de revient global de 25,8 millions d'euros:

- Un immeuble de bureau situé à Nantes de 3 726 m<sup>2</sup> loué à BNP Paribas Personal Finance (Cetelem) dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans ;
- Un immeuble de bureau situé à Bordeaux / Bruges de 3 819 m<sup>2</sup> loué à 91% auprès de 6 locataires dont MMA représentant 36% des revenus locatifs ;
- Un immeuble de bureau situé à Aix-en-Provence de 2 320 m<sup>2</sup> loué à 89% auprès de 3 locataires dont ASP représentant près de 72% du flux locatif dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Votre SCPI a par ailleurs pris une participation de 40% dans une SCI détenant un actif de bureau de 17 542 m<sup>2</sup> situé dans le pôle tertiaire de Guyancourt (78) et entièrement occupé par Sodexo (siège du groupe) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Ce dernier est labellisé HQE.

**HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL**




Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
BUR	BRUGES (33) - 9 Avenue Raymond Manaud	MMA / Assurances ALTEDIA / Conseil en stratégie d'entreprise MACSF / Mutuelle SMABTP / Mutuelle SCALIAN / Ingénierie SI EURODOMMAGES / Assurances Vacant	1 265 m <sup>2</sup> 332 m <sup>2</sup> 533 m <sup>2</sup> 336 m <sup>2</sup> 520 m <sup>2</sup> 520 m <sup>2</sup> 313 m <sup>2</sup>	9 311 123 €	18/10/2018
BUR	GUYANCOURT (78) - 6 rue de la Redoute	SODEXO / Restauration collective	7 017 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	26 182 917 € <sup>(2)</sup>	30/11/2018
BUR	NANTES (44) - Bd Allende / Rue Bisson	CETELEM / Banque	3 726 m <sup>2</sup>	10 264 406 €	13/12/2018
BUR	AIX-EN-PROVENCE (13) - 7 route de Galice	ASP / Organisme public CIRIL GROUP / Editeur de Logiciel APSIDE / Ingénierie SI Vacant	1 468 m <sup>2</sup> 198 m <sup>2</sup> 408 m <sup>2</sup> 246 m <sup>2</sup>	6 260 200 €	14/12/2018
<b>TOTAL</b>			<b>16 882 m<sup>2</sup></b>	<b>52 018 646 €</b>	

(1) BUR (bureaux); (2) Acquisition réalisée via une SCI détenue à 40 % par la SCPI EFIMMO 1 et 60 % par la SCPI IMMORANTE - Montant en quote part EFIMMO 1

Au 31 décembre 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant total de 10,9 millions d'euros dans des acquisitions d'actifs de bureaux (6,4 millions d'euros) et sur le solde (tranches 2 et 3) du portefeuille logistique Carrefour correspondant à un engagement résiduel de 4,5 millions d'euros qui doit être appelé en juin et octobre 2019.

## ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu 5 biens immobiliers vacants ou ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix total net vendeur de 1 312 K€ générant une plus-value de 564 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont exclusivement des surfaces de bureaux vacantes situées en France et plus précisément à Paris (75), Melun (77), Horbourg-Wihr (68), St Genis Laval (69) et Lisses (91) représentant au global 745 m<sup>2</sup>.

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 31/12/2017)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
7 743 026 €	331 792 €	6 985 180 €	+13,1 %

Au 31 décembre 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 1,6 millions d'euros net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2018 progresse à **94,58 %**. 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.

1T18	2T18	3T18	4T18
93,83 %	93,89 %	94,51 %	94,58 %

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 quatrième trimestre 2018 du patrimoine sous gestion s'établit à 92,29 %. 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

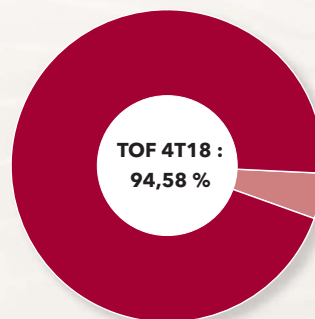
- 6 surfaces de bureaux en province pour 1 440 m<sup>2</sup> ;
- 6 surfaces de bureaux à en région parisienne pour 2 357 m<sup>2</sup> ;
- 92 emplacements de stationnement.

### 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 31 décembre 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	10	6 084 m <sup>2</sup>	258 628 €*	239 119 €*
Relocations	45	16 062 m <sup>2</sup>	3 168 778 €	3 366 196 €
Déspecialisations	0	0 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>22 145 m<sup>2</sup></b>	<b>3 427 406 €</b>	<b>3 605 316 €</b>
Locations	3	131 m <sup>2</sup>	-	30 445 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée	-	-	-	-

\* Ces loyers concernent 6 renouvellements, les 4 autres portent sur des restaurants dont les loyers sont calculés sur un % du chiffre d'affaires n'entraînant aucune variation.  
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 18 503 712,00 €.



### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,58 %**
- Sous franchise ou palier **0,17 %**

### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,15 %**
- En travaux **0,35 %**
- En recherche de locataires **4,50 %**
- Investissements indirects **0,25 %**

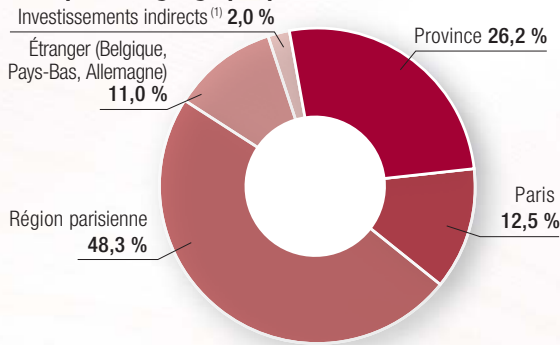
### LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 47 surfaces de bureaux représentant 32 544 m<sup>2</sup> ;
- 4 commerces de centre-ville représentant 1 806 m<sup>2</sup> ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 288 m<sup>2</sup> ;
- 1 pôle d'activité en région parisienne pour 1 861 m<sup>2</sup> ;
- 1 commerce en galerie commerciale pour 145 m<sup>2</sup>.

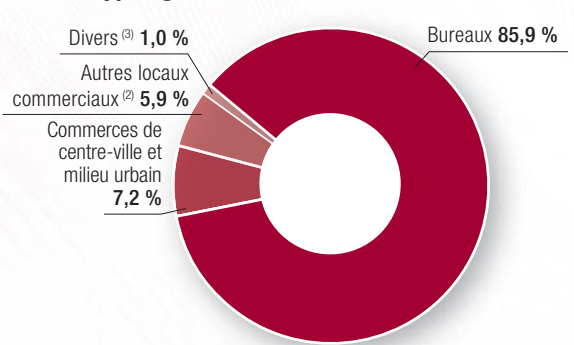
**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018**

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 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 : 1 173 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'activité, aux entrepôts logistique et aux logements.

**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2018**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
249,9 M€	21,3 %	1,97 %	92,3 %	7,7 %	10 ans et 1 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 décembre 2018, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limitée à 21,3 % 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**

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 4 juin 2019, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2019.**

**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](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 - 303, square des Champs Élysées - 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)

BY **TIKEHAU** CAPITAL

**COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...**

**... ou à retourner à :** SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 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 : \_\_\_\_\_