



Guyancourt - Immeuble « Canopée » - Siège social de Sodexo

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

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année. L'année 2019 s'est achevée avec de bonnes performances pour votre SCPI EFIMMO 1 qui a accéléré son développement avec la réalisation d'un programme d'investissement de 229 millions d'euros affichant une rentabilité moyenne immédiate de 5,7%. Les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY pour maîtriser les charges et atteindre un taux d'occupation financier moyen de 93,59%, permettent de maintenir un résultat par part élevé de 11,66 € (11,73 € hors fiscalité étrangère d'ores et déjà acquittée par votre SCPI pour le compte des associés). Ces bons résultats permettent de confirmer un dividende par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet de 11,64 €, correspondant à un taux de distribution de 4,97 % (5,06 % en 2018, 4,88 % en 2017), tout en augmentant le report à nouveau. Par ailleurs, la valeur de part d'EFIMMO 1 a progressé de 3,04 % au cours de l'exercice (prix de souscription).

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2019, 345 914 parts nouvelles ont été souscrites et 31 523 retirées, soit une collecte brute de 81 981 618 € et une collecte nette des retraits de 75 257 762 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2019 est de **14 703**.

Le montant des capitaux collectés pour les 345 914 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	52 578 928 €
Prime d'émission :	29 402 690 €
Montant collecté :	81 981 618 €

	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
4 ^e trimestre	345 914	31 523	1 400	0	5 975 503	908 276 456	1 416 194 211
TOTAL	1 120 960	119 894	3 343	0	5 975 503	908 276 456	1 416 194 211

PRIX DE LA PART

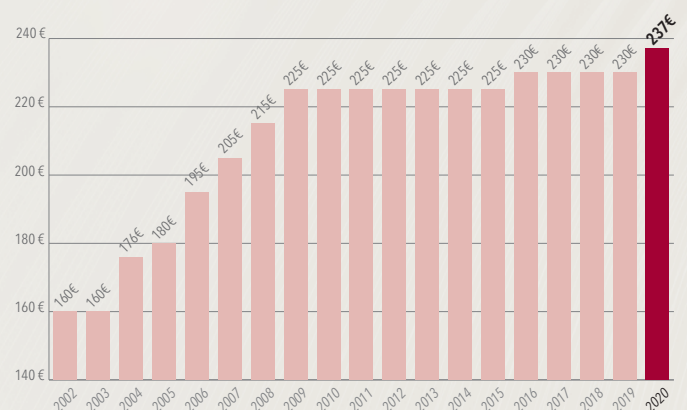
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 (3,04 %).

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 2019*
sur 10 ans	5,02 %
sur 15 ans	7,72 %
sur 20 ans	7,20 %
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 sur l'exercice	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values ⁽¹⁾	11,64 €	11,64 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	230,00 €	234,44 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (TDVM) = (a)/(b)	5,06 %	4,97 %
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 €	234,44 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,00 %	+1,93 %

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2018	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 €	3,63 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,64 €	11,64 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	-	-	-
Dividende annuel par part	11,64 €⁽⁴⁾	11,64 €⁽⁴⁾	-
Taux de distribution⁽³⁾	5,06 %	4,97 %	-

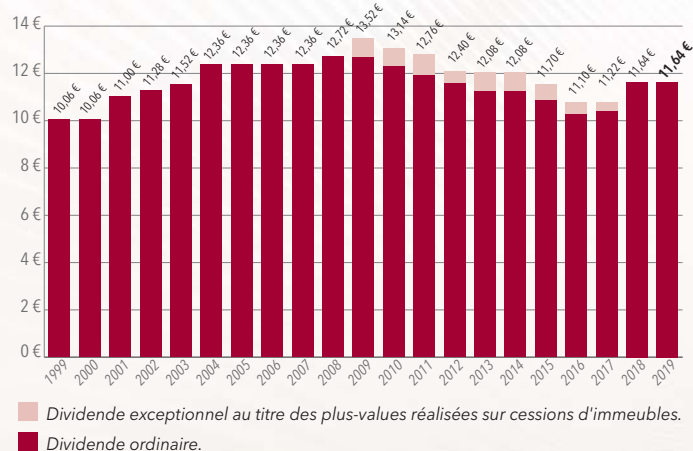
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants 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) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,64 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet (au même niveau que le dividende 2018) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2019, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,97 %. La Société de Gestion versera, fin janvier 2020, 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, 3,60 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,58 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2019 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/10/18	nov-18	déc-18	janv-19	févr-19	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19	nov-19	déc-19
1T19	2,64	1,76	0,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T19	2,67	2,67	2,67	2,67	1,78	0,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T19	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	1,80	0,90	-	-	-	-	-	-
4T19	3,63	3,54	3,45	3,36	3,28	3,20	3,12	3,05	2,98	2,91	1,94	0,97	-	-	-
TOTAL	11,64	10,67	9,70	8,73	7,76	6,79	5,82	4,85	3,88	2,91	1,94	0,97	-	-	-

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son programme d'investissement sélectif avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux pour un montant total de 32,5 M€ frais inclus et a été appelée à hauteur de 3,0 M€ dans le cadre son engagement dans la participation European Logistics Fund. Ci-après, quelques informations relatives aux investissements réalisés au cours du trimestre :

Cologne (Allemagne) - Edmund Rumpler Strasse - 17,6 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au milieu d'une zone d'activité tertiaire dynamique. Accessible via plusieurs axes autoroutiers majeurs, il bénéficie d'une bonne localisation au cœur de la métropole Cologne / Bonn qui compte 3 millions d'habitants à quelques kilomètres de l'aéroport Konrad-Adenauer. L'immeuble développe 8 693 m² et est intégralement loué pour une durée ferme de 10 ans, à Hagy Hausarztliche, une société qui accompagne les médecins généralistes allemands dans leur gestion administrative.

Bordeaux (33) - Place Ravezies - 14,9 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au cœur de la zone tertiaire établie de Ravezies / Haussmann à Bordeaux. L'immeuble développe 4 861 m² sur 4 niveaux. Le risque locatif est relativement bien mutualisé avec 7 locataires au sein de cet immeuble dont 37 % des surfaces sont occupées par Nexity. Le taux d'occupation à l'acquisition est de 96 % et la durée moyenne résiduelle des baux s'élève à 4,1 ans.

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	Cologne - Edmund Rumpler Strasse	Hagv Hausarztliche / Assurances	8 693 m ²	17 561 500 €	01/10/2019
BUR	Bordeaux - Place Ravezies	Nexity/ Immobilier Polyclinique Bordeaux Nord/ Activités hospitalières Synergie/ Commerce de gros Oxymetal/ Découpage et emboutissage Publicis Constellation/ Conseil Association De Moyens Assurance De Personnes/ Assurances Sysstral Ingénierie Vacant	1 804 m ² 200 m ² 409 m ² 521 m ² 596 m ² 728 m ² 404 m ² 200 m ²	14 911 325 €	31/10/2019
LOG	European Logistics Fund ⁽²⁾	Multi-locataires / Transport	-	2 990 861 €	03/12/2019
TOTAL			13 554 m²	35 463 686 €	

(1) BUR (Bureaux), LOG (Logistique); (2) Participation indirecte non contrôlée; (3) Surface rapportée à la quote-part de détention d'EFIMMO 1 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 5,7 %.

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions pour un montant total de 40,5 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 6 plateaux de bureaux dont 5 vacants et 1 local commercial ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels. Le prix total net vendeur de 2 616 K€ génère une plus-value immobilière de 253 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont situés à Lisses (91), Houbourg-Wihr (68), Melun (77), Marseille (13), Toulon (83) et Chenove (21). Votre SCPI a cédé en outre l'intégralité de ses titres de la SCI Cargo Property au groupe coté Argan, générant au passage une plus-value de près de 1,1 M€ et un taux de rendement interne (TRI) d'environ 30 %.

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice des biens immobiliers détenus en direct, font ressortir un prix net vendeur global de 5,0 M€ supérieur de 14,4 % 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
5 040 647 €	-2 641 €	4 405 501 €	+14,4 %

Au 31 décembre 2019, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 44,6 M€ millions d'euros net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2019 augmente à **94,54 %** notamment grâce à la relocation à Bouygues des surfaces libérées par Hertz sur l'immeuble Futura III situé à Montigny (78) 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.

1T19	2T19	3T19	4T19
92,92 %	93,03 %	93,75 %	94,54 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,88 %.

Le taux d'occupation physique au quatrième trimestre 2019 du patrimoine sous gestion s'établit à 92,85 %. 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

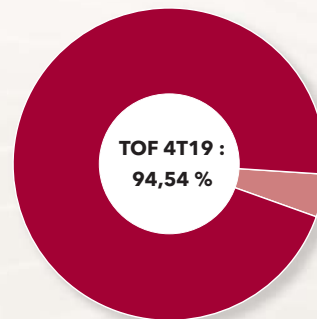
- 6 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 759 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en province pour 827 m² ;
- 1 surface de bureaux à Paris pour 158 m² ;
- 2 locaux commerciaux aux Pays-bas représentant 1 206 m² ;
- 63 emplacements de stationnement.

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 décembre 2019	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	12 721 m ²	995 547 €	894 852 €
Relocations	52	19 058 m ²	4 066 162 €	3 871 046 €
Despécialisations	0	0 m ²	-€	-€
TOTAL	61	31 779 m²	5 061 709 €	4 765 898 €
Locations	7	3 499 m ²		424 169 €

Montant des loyers encaissés H.T. au cours du trimestre : 19 361 582 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,54 %**
- Sous franchise ou palier **0,48 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,14 %**
- En travaux **0,30 %**
- En recherche de locataires **4,33 %**
- Investissements indirects **0,21 %**

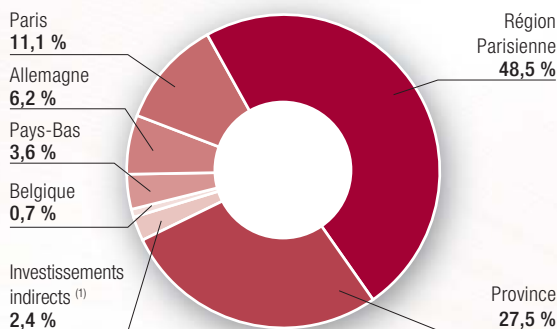
LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2019

- 49 surfaces de bureaux représentant 29 361 m² ;
- 9 commerces de centre-ville représentant 2 520 m² ;
- 5 moyennes surfaces de périphérie représentant 2 766 m² ;
- 2 entrepôts d'activité en région parisienne pour 2 281 m² ;
- 3 commerces en galerie commerciale pour 744 m².

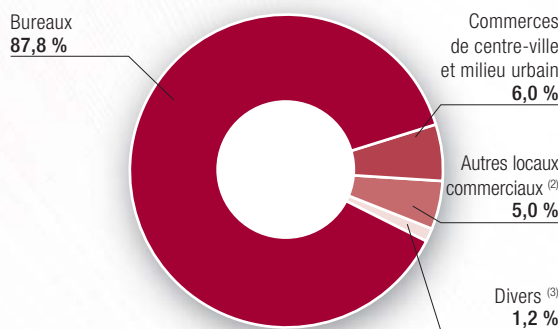
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

(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 : 1 403 M€

(1) La répartition géographique des investissements indirects 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 31 DÉCEMBRE 2019

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
297,2 M€	21,2 %	1,75 %	92,1 %	7,9 %	10 ans et 3 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 31 décembre 2019, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO 1 reste limité à 21,2 % 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.

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 2 juin 2020, 3 sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2020.

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 : _____