

## ACTUALITÉS

Saint-Germain-en-Laye, siège social de Bose

Compte tenu des bons résultats de votre SCPI en ce début d'année 2018, illustrés notamment par la progression du taux d'occupation financier à 93,83 % au premier trimestre (contre 92,37 % en 2017), votre Société de Gestion prévoit de distribuer un dividende par part compris dans une fourchette allant de 11,20 € à 11,40 € au titre de l'exercice 2018 contre 11,22 € en 2017.

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le mardi 5 juin 2018 à 10h30 à l'hôtel Ibis à 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 vote par correspondance et/ou votre pouvoir.

La Société de Gestion

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

Au cours du premier trimestre 2018, 115 237 parts nouvelles ont été souscrites et 25 207 retirées, soit une collecte brute de 26 504 510 € et une collecte nette des retraits de 21 286 661 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2018 est de **11 515**.

Le montant des capitaux collectés pour les 115 237 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : \_\_\_\_\_ 17 516 024 €

Prime d'émission : \_\_\_\_\_ 8 988 486 €

**Montant collecté :** \_\_\_\_\_ **26 504 510 €**

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2016					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
<b>TOTAL</b>	<b>115 237</b>	<b>25 207</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>4 606 391</b>	<b>700 171 432</b>	<b>1 059 469 930</b>

## PRIX DE LA PART

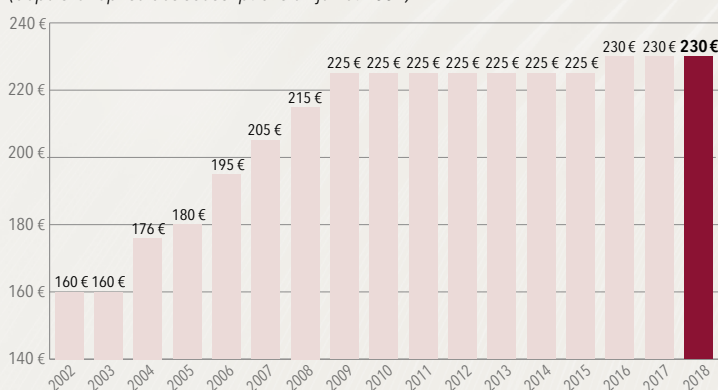
### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 15 septembre 2015
Valeur Nominale _____	152,00 €
Prime d'émission _____	78,00 €
<b>Prix de souscription _____</b>	<b>230,00 €</b>
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)



## PERFORMANCES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2017*
sur 10 ans	4,94 %
sur 15 ans	8,92 %
sur 20 ans	6,92 %
depuis l'origine	8,84 %

\* 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 aussi 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	2016	2017
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	11,10 €	11,22 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	0,54 €	0,42 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(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>4,83 %</b>	<b>4,88 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	226,42 €	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>+1,58 %</b>	<b>+0,00 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 3,7 % de la distribution totale 2017 (4,9 % en 2016).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2017	Prévision 2018	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €		Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €		Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,88 €		Fin janvier n + 1
Dividende ordinaire	10,80 €		-
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	0,42 €		-
Dividende annuel global	11,22 €	Entre 11,20 € et 11,40 €	-
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,88 %		-

(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.

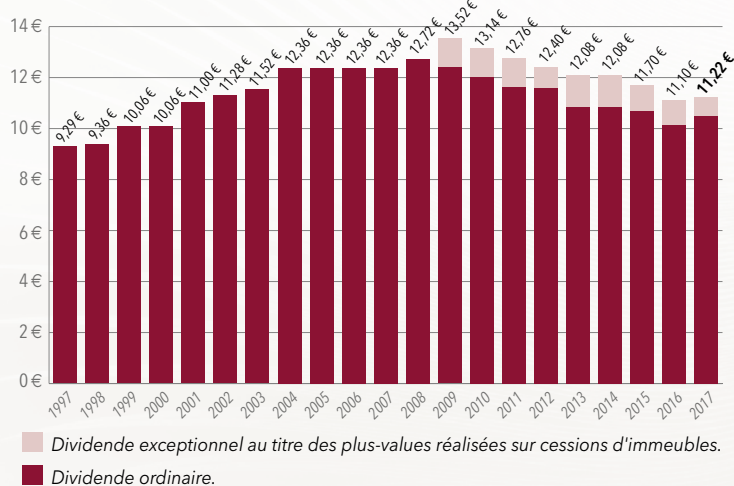
(2) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2018 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2018, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,64 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,64 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,64 € 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 31 mars 2018, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés à Aix-en-Provence (13), Mérignac (33) et en Allemagne pour un montant de **35,2 millions d'euros**.

## ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers vacants ou ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix total vendeur global de 3 727 K€ :

- sept surfaces de bureaux en région parisienne situées à Trappes (78), Nanterre (92), Bourg-La-Reine (94), et Lisses (91), ainsi qu'à Orléans (45) représentant au global 2 088 m<sup>2</sup> ont été cédées pour un prix net vendeur global de 3 212 K€ dégagant une plus-value nette de 582 K€ ;
- deux surfaces de commerce vacantes représentant près de 1 020 m<sup>2</sup> et situées à Vezin-Le-Coquet (35) ont été cédées pour un prix net vendeur global de 515 K€ générant une moins-value de 350 K€.

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des prix de vente	Total des plus/moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2017)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
3 726 500 €	231 929 €	3 636 628 €	+2,5 %

Au 31 mars 2018, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 2,0 millions d'euros net vendeur.





Düsseldorf - Am Seestern 8



Vélizy (78) , rue Dewoitine

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2018 progresse à **93,83 %**. 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.

2T17	3T17	4T17	1T18
92,27 %	92,03 %	92,73 %	<b>93,83 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,28 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2018 des locaux s'établit à 91,69 %. 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

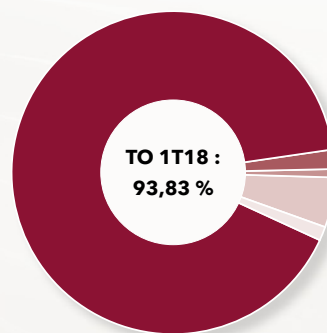
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne pour 3 107 m<sup>2</sup> ;
- 8 surfaces de bureaux en province pour 1 737 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de bureaux à Paris pour 115 m<sup>2</sup> ;
- 4 commerces de centre-ville pour 786 m<sup>2</sup> ;
- 37 emplacements de parking.

### 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 mars 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	178 m <sup>2</sup>	44 745 €	42 000 €
Relocations	17	5 745 m <sup>2</sup>	1 065 949 €	1 015 946 €
Déspecialisations	0	0 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>5 923 m<sup>2</sup></b>	<b>1 110 694 €</b>	<b>1 057 946 €</b>
Locations	0	0 m <sup>2</sup>	-	-
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 19 347 855 €.



#### LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,83 %**
- Sous franchise ou palier **0,78 %**

#### LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,18 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **4,95 %**
- Investissements indirects **0,26 %**

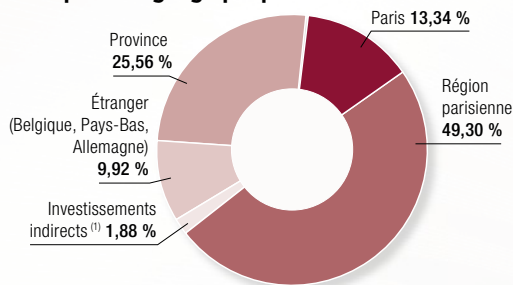
### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2018

- 50 surfaces de bureaux représentant 27 173 m<sup>2</sup> ;
- 9 commerces de centre-ville représentant 3 180 m<sup>2</sup> ;
- 2 moyennes surfaces de périphérie représentant 2 533 m<sup>2</sup> ;
- 1 pôle d'activité en région parisienne pour 1 861 m<sup>2</sup> ;
- 1 logement aux Pays-Bas.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 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 est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont importantes, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces, bureaux, autres...).

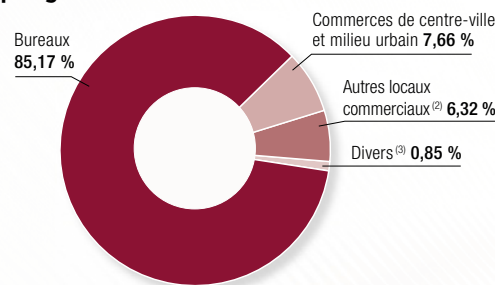
**Par répartition géographique**



(1) La répartition géographique des investissements indirects n'est pas transparisée. La typologie de ces derniers permet de les regrouper dans la catégorie « Bureaux ».

**Par typologies d'actifs**

**VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 1 099,8 M€**



(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 et aux logements.

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

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
239,0 M€	21,7 %	2,03 %	91,3 %	8,7 %	10 ans et 4 mois

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2017, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 300 M€. La dette d'EFIMMO reste limitée à 21,7 % du patrimoine. Par prudence, elle est de long terme, très majoritairement amortissable et à taux fixe.

**INFORMATIONS DIVERSES**

**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.**

**MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

**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. 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.

**IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la Société de Gestion.

Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

**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 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.

**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)

**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  OPCIS SOFIDY Pierre Europe

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_