



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



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

ACTUALITÉS

Le regain d'activité économique qui a marqué l'année 2017 et ce début d'année 2018 impacte positivement le marché locatif d'immeubles de bureaux situés dans des emplacements de qualité et par conséquent les performances de votre SCPI. Ce contexte permet à votre Société de Gestion d'augmenter les acomptes sur dividende trimestriel et en particulier lors du prochain versement qui interviendra d'ici la fin du mois de juillet à hauteur de 2,67€ pour une part en pleine jouissance.

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le mardi 5 juin 2018 à 10 h 30 à d'Évry (91). Toutes les résolutions présentées par la Société de Gestion ont été adoptées. Par ailleurs, durant cette Assemblée Générale, les mandats de Membre du Conseil de Surveillance de Madame Sylvie TARDIEU et Monsieur Paul MARTEL ont été renouvelés pour une période de trois ans.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2018, 134 523 parts nouvelles ont été souscrites et 25 995 retirées, soit une collecte brute de 30 940 290 € et une collecte nette des retraits de 25 559 325 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2018 est de **11 779**.

Le montant des capitaux collectés pour les 134 523 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Nominal : | 20 447 496 € |
| Prime d'émission : | 10 492 794 € |
| Montant collecté : | 30 940 290 € |

| | 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 ^{er} trimestre 2018 | 115 237 | 25 207 | 105 | 0 | 4 606 391 | 700 171 432 | 1 059 469 930 |
| 2 ^{ème} trimestre 2018 | 134 523 | 25 995 | 1 226 | 0 | 4 714 919 | 716 667 688 | 1 084 431 370 |
| TOTAL | 249 760 | 51 202 | 1 331 | 0 | 4 714 919 | 716 667 688 | 1 084 431 370 |

PRIX DE LA PART

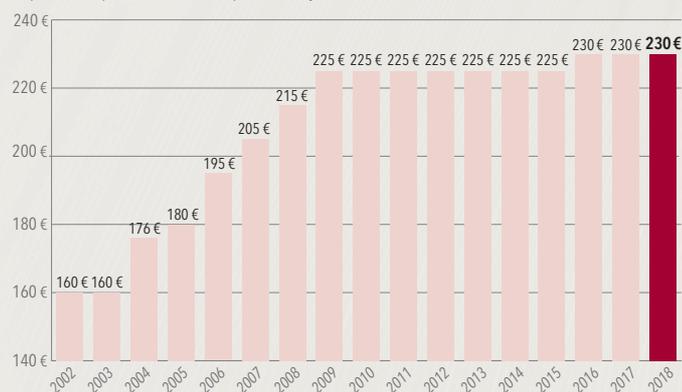
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

| 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 € |
| Prix de retrait | 207,00 € |

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

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} 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 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 | 2016 | 2017 |
|---|------------------------|------------------------|
| (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 | 11,10 € 0,54 € - | 11,22 € 0,42 € - |
| (b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année | 230,00 € | 230,00 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b) | 4,83% | 4,88% |
| 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 € |
| Variation du prix moyen acquéreur de la part | +1,58% | +0,00% |

(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

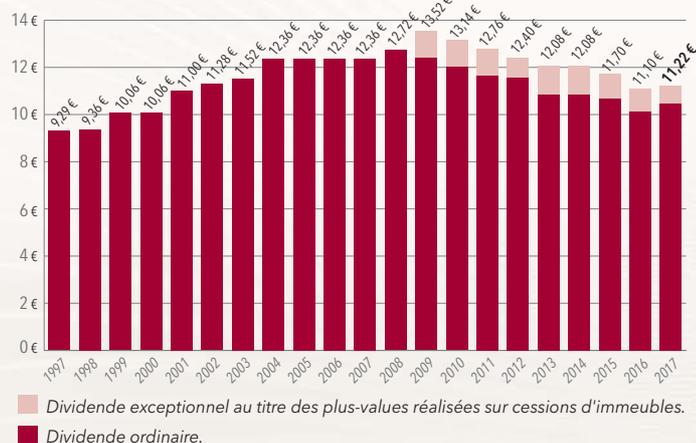
| En € par part | Rappel 2017 | Prévision 2018 | Date de versement |
|--|----------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾ | 2,64 € | 2,64 € | Fin avril |
| 2 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 2,64 € | 2,67 € | Fin juillet n |
| 3 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 2,64 € | - | Fin octobre n |
| 4 ^e trimestre ⁽¹⁾ | 2,88 € | - | Fin janvier n+1 |
| Dividende ordinaire | 10,80 € | - | - |
| Acompte exceptionnel ⁽²⁾ | 0,42 € | - | - |
| Dividende annuel par part | 11,22 € | Entre 11,20 € et 11,40 € | - |
| Taux de distribution ⁽³⁾ | 4,88 % | - | - |

(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) 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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



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

Elle versera, fin juillet 2018, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,67 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,65 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,63 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux de 14 307 m² situé dans le centre ville de Bonn (Allemagne) pour un prix de revient de 21,7 M€. L'immeuble est loué à trois locataires de renom : Deutsche Post, BIMA (l'agence gouvernementale allemande chargée de fournir des services immobiliers aux entités publiques) et BMW, engagés via des baux de longue durée (durée moyenne résiduelle de 6,5 ans). Une partie des surfaces est vacante au moment de l'acquisition et offre donc un loyer potentiel supplémentaire.

| Type ⁽¹⁾ | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|---------------------|--|---|---|------------------------------------|--------------------|
| BUR | Bonn (Allemagne) - Vorgebirgsstasse 49 | Deutsche Post Immobilien / Distribution BIMA / Institution gouvernementale BMW / Construction Automobile Vacant / En cours de commercialisation ⁽²⁾ | 9 670 m ² 1 769 m ² 263 emplacements de parking 2 872 m ² | 21 655 273 € | 04/05/2018 |
| TOTAL | | | 14 307 m² | 21 655 273 € | |

(1) BUR (bureaux) (2) Surfaces de bureaux de 976 m² et 429 m² situées respectivement au RDC et R-1 et des surfaces "autres" de 1 464 m² (archives, divers) situées au R-1.

Au 30 juin, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) pour des acquisitions d'actifs en direct (Aix-en-Provence (13), Mérignac (33) et Bruges (33)) pour un montant de 20,7 millions d'euros et dans une opération indirecte (participation dans un fonds d'investissement de diversification) pour un volume de 7 millions d'euros.

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 1 253 K€ générant une moins-value de 131 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont exclusivement des surfaces de bureaux vacantes situées en région et plus précisément à St Genis Laval (69), Rennes (35), Grenoble (38), Hellemmes (59) et Horbour-Wihr (68) représentant au global 1 193 m².

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 |
|-------------------------|---|---|--|
| 4 979 600 € | 100 543 € | 4 502 254 € | +10,6 % |

Au 30 juin 2018, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 3,2 millions d'euros net vendeur.



Bonn (Allemagne) - Vorgebirgsstraße



Vélizy (78) - rue Dewoitine

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2018 progresse à **93,89 %**. 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.

| 3T17 | 4T17 | 1T18 | 2T18 |
|---------|---------|---------|---------|
| 92,03 % | 92,73 % | 93,83 % | 93,89 % |

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,04 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2018 des locaux s'établit à 92,01 %. 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

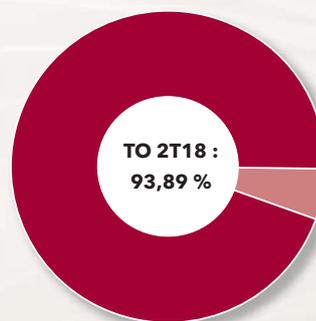
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 636 m² ;
- 3 surfaces de bureaux en province pour 2 665 m² ;
- 1 surface de bureaux à Paris pour 172 m² ;
- 206 emplacements de stationnement.

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 juin 2018 | Nombre | Surface | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus |
|---|-----------|------------------|---------------------------|------------------------|
| Renouvellements de baux | 6 | 4 415 m² | 61 172 €* | 58 427 €* |
| Relocations | 25 | 10 086 m² | 1 967 593 € | 1 995 737 € |
| Despécialisations | - | - | - | - |
| TOTAL | 31 | 14 501 m² | 2 028 765 € | 2 054 163 € |
| Locations | 2 | 66 | - | 18 445 € |
| Indemnités de despécialisation ou droits d'entrée | | | | |

*Ces loyers ne concernent que 2 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 : 17 566 692 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,89 %**
- Sous franchise ou palier **0,70 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,19 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **4,95 %**
- Investissements indirects **0,26 %**

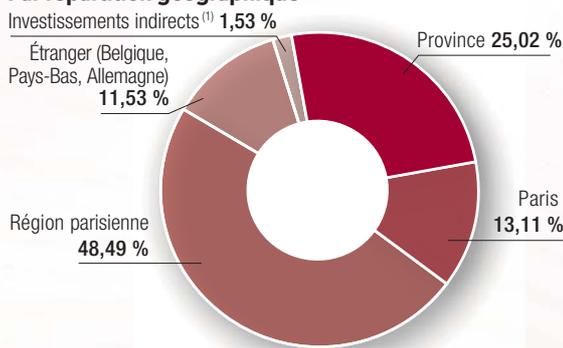
LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2018

- 48 surfaces de bureaux représentant 29 651 m² ;
- 7 commerces de centre-ville représentant 2 619 m² ;
- 4 moyennes surfaces de périphérie représentant 2 792 m² ;
- 1 pôle d'activité en région parisienne pour 1 861 m² ;
- 1 logement aux Pays-Bas

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2018

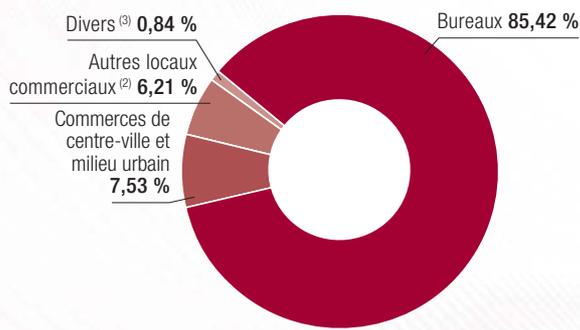
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais). EFIMMO est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont importantes, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces, bureaux, autres, ...).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 1 120 M€

Par typologies d'actifs



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

(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 30 JUIN 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 | |
| 234,4 M€ | 20,9 % | 2,03 % | 91,3 % | 8,7 % | 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 30 juin 2018, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO reste limitée à 20,9 % 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. 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 - Email : 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 OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____