

ACTUALITÉS

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

Votre SCPI réalise de très bonnes performances au titre de l'exercice 2018. La stratégie d'investissement prudente et fortement mutualisée, la vente d'actifs non stratégiques et les nombreuses actions de relocation opérées dans un contexte de demande très dynamique pour les surfaces de bureaux bien situées et de qualité ont notamment permis une progression du taux d'occupation financier qui atteint 94,51 % ce trimestre.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion prévoit un dividende en progression à 11,64 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2018. Ce dividende, en hausse sensible (+3,7 %) par rapport à l'an passé, correspond à un taux de distribution de 5,06 % rapporté au prix de souscription actuel (4,88 % en 2017, 4,83 % en 2016).

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2018, 126 023 parts nouvelles ont été souscrites et 24 867 retirées, soit une collecte brute de 28 985 290 € et une collecte nette des retraits de 23 837 821 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2018 est de **12 017**.

Le montant des capitaux collectés pour les 126 023 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	19 155 496 €
Prime d'émission :	9 829 794 €
Montant collecté :	28 985 290 €

	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 ^e trimestre 2018	134 523	25 995	1 226	0	4 714 919	716 667 688	1 084 431 370
3 ^e trimestre 2018	126 023	24 867	678	0	4 816 075	732 043 400	1 107 697 250
TOTAL	375 783	76 069	2 009	0	4 816 075	732 043 400	1 107 697 250

PRIX DE LA PART

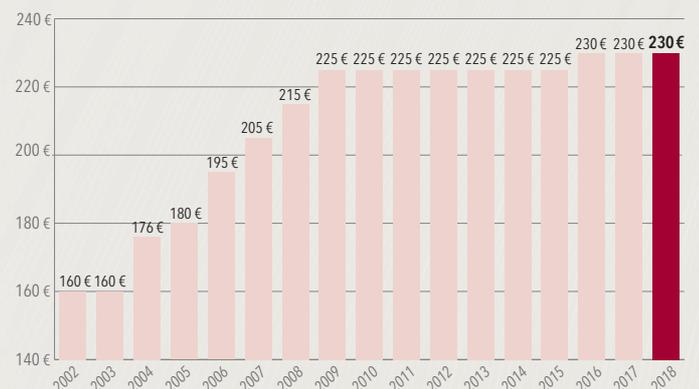
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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⁾	11,10 € 0,54 €	11,22 € 0,42 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(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 n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,67 €	Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,70 €	Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,88 €	3,63 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	10,80 €	11,64 €	-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,42 €	-	-
Dividende annuel par part	11,22 €	11,64 €	-
Taux de distribution⁽³⁾	4,88 %	5,06 %	-

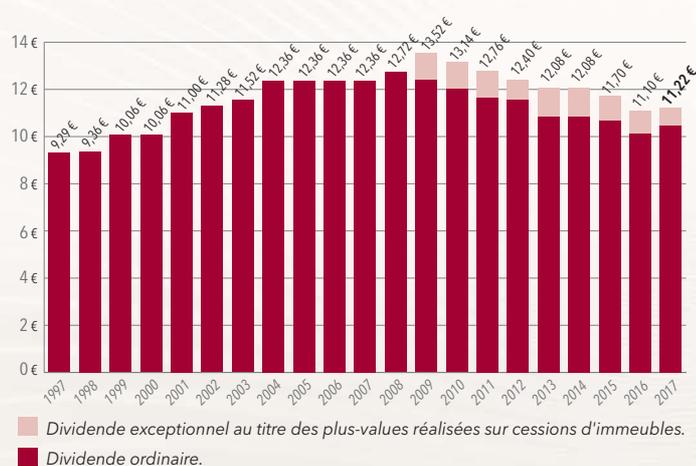
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont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

La Société de Gestion prévoit un objectif de distribution annuelle de 11,64€ par part de pleine jouissance. Elle versera, fin octobre 2018, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,70 € pour une part de pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,68 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,67 € 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 un immeuble de bureaux de 3 025 m² situé dans le parc Tertiopole de Mérignac (33) pour un prix de revient de 5,1 M€. L'immeuble récemment rénové, est loué à 100 % auprès de 8 locataires.

En outre, Efimmo a poursuivi sa politique de diversification sectorielle en investissant au travers d'une participation indirecte, dans un portefeuille logistique constitué de 20 unités de dernière génération à proximité de grandes villes française et loués au groupe Carrefour.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
ACT	Portefeuille de 20 locaux d'activité en France (Tranche 1)	Carrefour	9 115 m ²	2 597 349€	24/07/2018
BUR	61 rue J. Briaud - Parc Tertiopole - MERIGNAC (33)	AAMB / Ingénierie CBM / Services informatiques BG Partners / Services informatiques ANTEA France / Audit technique Détection Electronique Fr. / Ingénierie Telecom Expert et Finance / Services financiers Creative Ingénierie / Services informatiques Anaveo / Ingénierie électronique	80 m ² 254 m ² 542 m ² 985 m ² 620 m ² 139 m ² 135 m ² 270 m ²	5 060 000 €	01/08/2018
TOTAL			12 140m²	7 657 349 €	

(1) BUR (bureaux) ACT (activités)

Au 30 septembre, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant total de 60,4 millions d'euros dans des acquisitions d'actifs de bureaux (55,9 millions d'euros) et sur le solde (tranches 2 et 3) du portefeuille de locaux d'activités 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 4 biens immobiliers vacants ou ne correspondant plus aux critères d'investissement actuels pour un prix total net vendeur de 1 451 K€ générant une moins-value de 334 K€ avant honoraires d'arbitrage. Les biens vendus sont exclusivement des surfaces de bureaux vacantes situées en province et en région parisienne et plus précisément à Montpellier (34), Béziers (34), Horbourg-Wihr (68) et Lisses (91) représentant au global 1 688 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
6 430 750 €	-233 833 €	5 891 289 €	+9,2 %

Au 30 septembre 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.



Mérygnac (33) - Parc Tertiole - rue J.Briaud



Colombes (92) - avenue Jean Jaurès

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2018 progresse à **94,51 %**. 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.

4T17	1T18	2T18	3T18
92,73 %	93,83 %	93,89 %	94,51 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,26 %.

Le taux d'occupation physique au troisième trimestre 2018 des locaux s'établit à 92,21 %. 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 province pour 589 m² ;
- 2 surfaces de bureaux à Paris pour 1 442 m² ;
- 2 surfaces de commerce en centre-ville en province pour 212 m² ;
- 28 emplacements de stationnement.

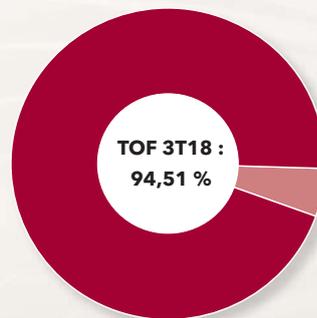
GESTION LOCATIVE

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 septembre 2018	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	8	5 603 m ²	179 441 €*	159 535 €*
Relocations	32	12 265 m ²	2 445 217 €	2 628 184 €
Despécialisations	-	-	-	-
TOTAL	40	17 867 m²	2 624 658 €	2 787 719 €
Locations	3	131 m ²	-	30 445 €
Indemnités de despécialisation ou droits d'entrée				

*Ces loyers ne concernent que 4 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 : 17 868 909 €.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **94,51 %**
- Sous franchise ou palier **0,15 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,20 %**
- En travaux **0,00 %**
- En recherche de locataires **4,88 %**
- Investissements indirects **0,26 %**

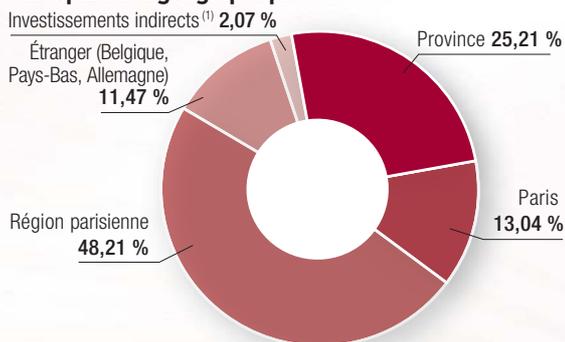
LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2018

- 45 surfaces de bureaux représentant 29 847 m² ;
- 4 commerces de centre-ville représentant 1 806 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 SEPTEMBRE 2018

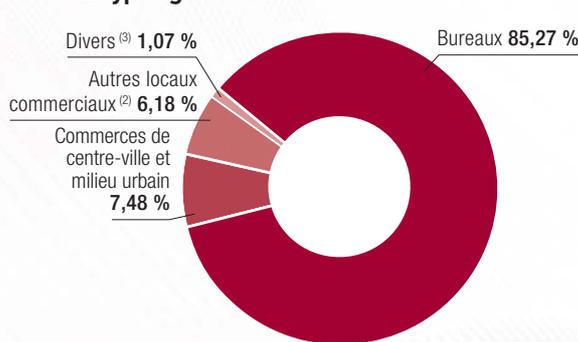
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais). EFIMMO est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont prononcées, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces,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

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
1 125 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 SEPTEMBRE 2018

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2018	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
229,7 M€	20,4 %	2,03 %	91,4 %	8,6 %	9 ans et 10 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 septembre 2018, le niveau d'endettement bancaire d'EFIMMO reste limitée à 20,4 % 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 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 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 : _____