



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Bourg-la-Reine, avenue du Général Leclerc

Le regain de l'activité économique qui marque l'année 2017 en France s'accompagne de créations nettes d'emplois en progression, d'une baisse des taux de vacance dans l'immobilier de bureaux en Île-de-France et d'une progression des valeurs locatives pour les meilleurs emplacements. Le patrimoine de votre SCPI réagit favorablement dans cette conjoncture et les résultats 2017 sont anticipés en progression par rapport à 2016. Dans ce contexte, votre Société de Gestion versera un dividende annuel global de 11,22 € par part ayant pleine jouissance en 2017, en progression de +1,1 % par rapport à 2016. Par ailleurs, votre SCPI a acquis pour la première fois un actif de bureaux situé à Düsseldorf en Allemagne.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2017, 124 353 parts nouvelles ont été souscrites et 23 302 retirées, soit une collecte brute de 28 601 190 € et une collecte nette des retraits de 23 777 676 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2017 est de **10 853**.

Le montant des capitaux collectés pour les 124 353 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 18 901 656 €

Prime d'émission : _____ 9 699 534 €

Montant collecté : _____ 28 601 190 €

	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					4 102 161	623 528 472	943 497 030
1 ^{er} trimestre 2017	151 718	23 765	653	0	4 230 114	642 977 328	972 926 220
2 ^e trimestre 2017	133 178	20 154	0	0	4 343 138	660 156 976	998 921 740
3 ^e trimestre 2017	124 353	23 302	553	0	4 444 189	675 516 728	1 022 163 470
TOTAL	409 249	67 221	1 206	0	4 444 189	675 516 728	1 022 163 470

PRIX DE LA PART

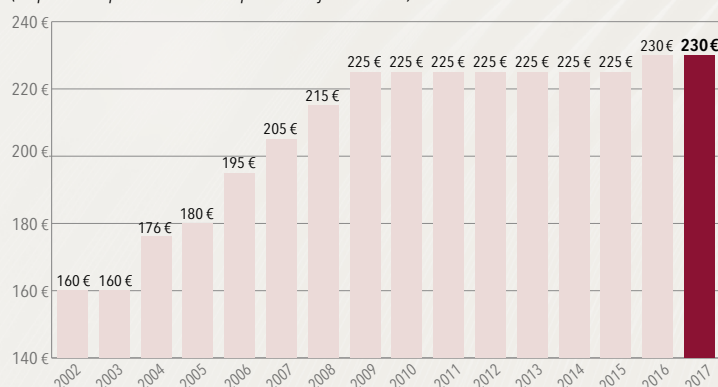
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 2016*
sur 10 ans	5,61 %
sur 15 ans	7,54 %
sur 20 ans	6,82 %
depuis l'origine	8,87 %

* 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	2015	2016
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values⁽¹⁾</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	11,70 € 0,66 € -	11,10 € 0,54 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	226,42 €	230,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,17 %	4,83 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	225,00 €	226,42 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	226,42 €	230,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,63 %	+1,58 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 4,9 % de la distribution totale 2016 (5,6 % en 2015).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	Prévision 2017	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,64 €	Fin avril
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,64 €	Fin juillet
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,64 €	Fin octobre
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	2,64 €	2,88 €	Fin janvier n + 1
Dividende ordinaire	10,56 €	10,80 €	-
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	0,54 €	0,42 €	mai
Dividende annuel global	11,10 €	11,22 €	-
Taux de distribution ⁽³⁾	4,83 %	Environ 4,88 %	-

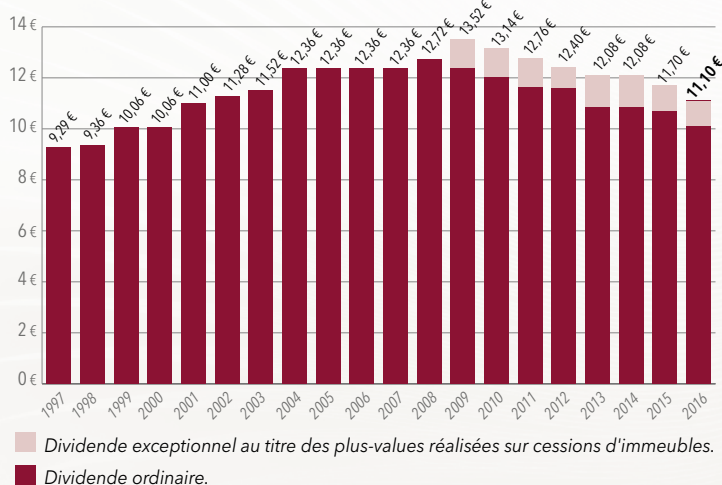
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou, s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents. Les montants sont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

La Société de Gestion versera, fin octobre 2017, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,64 € pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,63 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 2,62 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a principalement acquis des surfaces de bureaux pour un prix de revient global de 79,4 M€ :

- un immeuble indépendant (R+12) à usage de bureaux situé dans le quartier d'affaires de Seestern à Düsseldorf (Allemagne) et développant une surface totale de 16 417 m². Le bien est principalement loué à deux locataires (une banque et une caisse de retraite) selon des baux d'une durée ferme de 10 ans ;
- un ensemble de lots de copropriété représentant 5 487 m² au sein du bâtiment à usage de bureaux dénommé Kupka B (R+19) et situé à Puteaux (92) à proximité immédiate de l'esplanade de La Défense (92). Ces lots (correspondant principalement aux étages 9 à 12, ainsi qu'à une partie des 2^e et 8^e étages) sont intégralement occupés par la société Genegis 1, structure immobilière détenue par la Société Générale, selon un bail (3/6/9 ans) à échéance en 2025.

À titre de diversification, EFIMMO a également acquis un immeuble à usage principal de commerces en cœur de ville d'Évreux (27) pour un prix de revient de 6,4 M€. Au sein de cet actif, 984 m² de surfaces de bureaux sont actuellement vacantes et en cours de commercialisation.

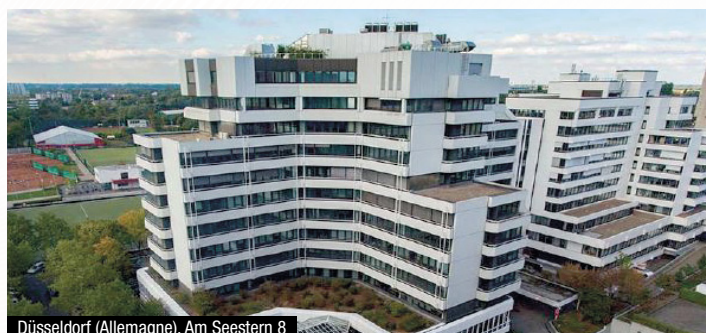
Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	ÉVREUX (27) - 18, rue de la Harpe	Basic Fit II / Salle de sport	1 188 m ²	6 367 880 €	07/09/2017
CCV		Cache Cache / Équipement de la personne	290 m ²		
CCV		Camaïeu International / Équipement de la personne	222 m ²		
CCV		Cash Eco Evreux / Équipement de la maison	133 m ²		
CCV		Stock J Boutique Jennyfer / Équipement de la personne	556 m ²		
BUR		M. Frydman Philippe / Archives	276 m ²		
BUR		Libre	984 m ²		
BUR	PUTEAUX (92) - 16, rue Hoche	Genegis 1 (Société Générale) / Services bancaires	5 487 m ²	27 962 800 €	28/09/2017

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	DÜSSELDORF (Allemagne) – Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- und Ärztekammer / Banque	9 455 m ²	51 443 147 €	21/09/2017
BUR		Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein / Caisse de retraite des dentistes	2 722 m ²		
BUR		12 locataires différents	4 240 m ²		
TOTAL			25 554 m²	85 773 827 €	

(1) CCV (commerces de centre-ville) ; BUR (bureaux). (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 297 emplacements de parking à Düsseldorf et 114 à Puteaux).

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 5,9 %.

Au 30 septembre 2017, EFIMMO est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Saint-Germain-en-Laye (78) et Vélizy (78) pour un total de **83,0 millions d'euros**.



Düsseldorf (Allemagne), Am Seestern 8



Évreux (27), 18, rue de la Harpe

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers, majoritairement vacants, pour un prix total net vendeur de 1 670 K€ :

- à titre principal, deux surfaces de bureaux vacantes représentant au global près de 1 511 m² et situées à Montbéliard (25) et Tremblay-en-France (93), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 1 280 K€ dégageant une moins-value de 139 K€ ;
- une surface d'habitation vacante de 124 m² située à Angers (49), a été cédée pour un prix net vendeur de 160 K€ dégageant une moins-value de 79 K€ ;
- une surface de bureaux de 249 m² située à Évry (91) a été cédée pour un prix net vendeur de 230 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 17 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 2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
4 147 000 €	-749 903 €	3 686 830 €	+12,5 %

Au 30 septembre 2017, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de **17,1 millions d'euros** net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2017 s'établit à **92,03 %**. 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.

4T16	1T17	2T17	3T17
91,79 %	92,43 %	92,27 %	92,03 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,41 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2017 des locaux s'établit à 91,10 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

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 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	15	14 863 m ²	1 160 959 €	1 095 965 €
Relocations	45	14 879 m ²	2 881 737 €	2 734 834 €
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	60	29 742 m²	4 042 696 €	3 830 800 €
Locations	1	0 m ²	0 €	3 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				0 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 17 880 581 €.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 9 surfaces de bureaux en région parisienne pour 3 108 m² ;
- 8 surfaces de bureaux en province pour 1 831 m² ;
- 3 surfaces de bureaux à Paris pour 1 642 m² ;
- 109 emplacements de parking.

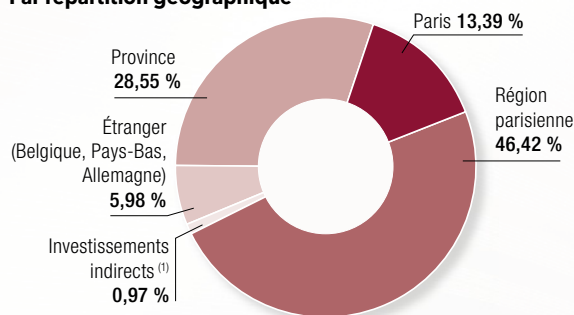
LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2017

- 81 surfaces de bureaux représentant 30 757 m² ;
- 14 commerces de centre-ville représentant 3 029 m² ;
- 9 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 392 m² ;
- 1 surface de galerie commerciale représentant 717 m² ;
- 2 habitations à l'étranger.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2017

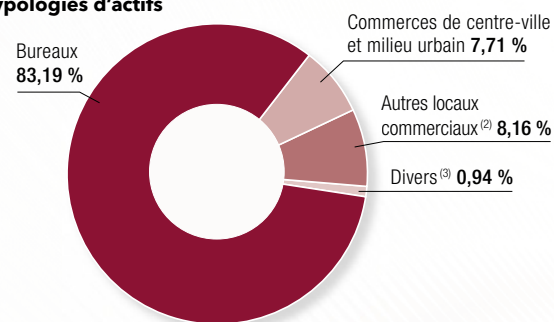
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
1 025,9 M€**

Par typologies d'actifs



(1) La répartition géographique des investissements indirects n'est pas transposée. 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 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
158,62 M€	15,46 %	2,36 %	86,16 %	13,84 %	10 ans et 1 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€.

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 DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Concernant la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la Société de Gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, la valeur de retrait au 1^{er} janvier 2017 s'établit à **207,00 €**.

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 :

☐ FCP SOFIDY Sélection 1

☐ SCPI IMMORENTE

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPRIME

☐ SCPI SOFIPIERRE

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____