



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

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

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

L'année 2017 s'est achevée avec de très bonnes performances pour votre EFIMMO qui a passé le cap du milliard de capitalisation, gage d'une bonne diversification du patrimoine et de mutualisation des risques. Son programme d'investissements sélectif (185 M€ investis en 2017 avec un taux de rentabilité proche de 6 %), la progression du taux d'occupation (92,4 % contre 91,3 % en 2016), ainsi qu'un effet technique positif lié au nouveau plan comptable des SCPI, ont permis de générer un résultat par part en hausse sensible à 11,46 € contre 10,63 € l'année précédente. À noter que le résultat par part hors fiscalité étrangère (d'ores et déjà acquittée par votre SCPI pour le compte des associés) progresse davantage encore à 11,63 € contre 10,75 € en 2016. Ces bons résultats permettent de confirmer un dividende par part en progression à 11,22 € au titre de 2017, tout en dotant sensiblement le report à nouveau. Le taux de distribution ressort à un excellent niveau de 4,88 % (4,83 % en 2016), avec des perspectives favorables pour l'exercice 2018 porté par un environnement économique dynamique.

La Société de Gestion

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

Au cours du quatrième trimestre 2017, 114 835 parts nouvelles ont été souscrites et 42 663 retirées, soit une collecte brute de 26 412 050 € et une collecte nette des retraits de 17 580 809 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2017 est de **11 248**.

Le montant des capitaux collectés pour les 114 835 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 17 454 920 €

Prime d'émission : 8 957 130 €

**Montant collecté : 26 412 050 €**

	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 <sup>er</sup> trimestre 2017	151 718	23 765	653	0	4 230 114	642 977 328	972 926 220
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	133 178	20 154	0	0	4 343 138	660 156 976	998 921 740
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	124 353	23 302	553	0	4 444 189	675 516 728	1 022 163 470
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	114 835	42 663	13 792	0	4 516 361	686 486 872	1 038 763 030
<b>TOTAL</b>	<b>524 084</b>	<b>109 884</b>	<b>14 998</b>	<b>0</b>	<b>4 516 361</b>	<b>686 486 872</b>	<b>1 038 763 030</b>

## PRIX DE LA PART

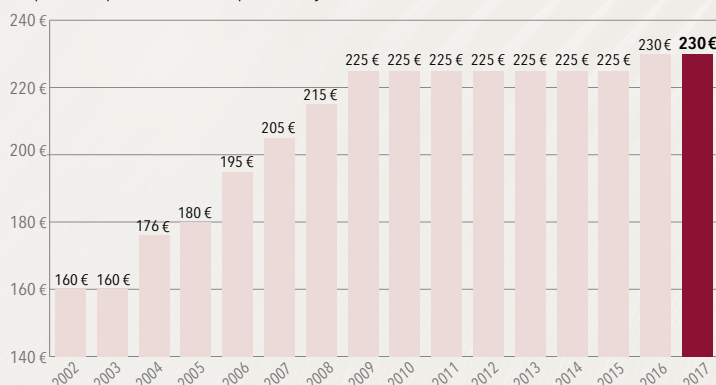
## PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

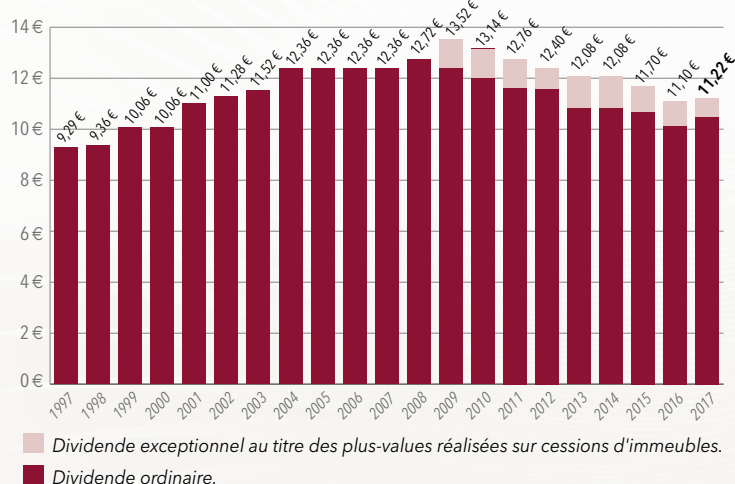
En € par part	Rappel 2016	2017	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,88 €	Fin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

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Les très bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,22 € par part (en hausse de +1,1 % par rapport au dividende 2016) tout en dotant significativement le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2017, ce dividende procure une rentabilité nette située au niveau élevé de 4,88 %. La Société de Gestion versera, fin janvier 2018, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,88 € pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,86 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 2,85 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2017 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/16	nov-16	déc-16	janv-17	fév-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
1T17	2,64	1,76	0,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T17	2,64	2,64	2,64	2,64	1,76	0,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T17	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	2,64	1,76	0,88	0	0	0	0	0	0
4T17	2,88	2,86	2,84	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	1,80	0,90	0	0	0
TOTAL	10,80	9,90	9,00	8,10	7,20	6,30	5,40	4,50	3,60	2,70	1,80	0,90	0	0	0

## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a principalement acquis deux ensembles immobiliers de bureaux pour un prix de revient global de 57,8 M€ :

- un ensemble de six immeubles (R+3 à R+4) à usage de bureaux très bien placé en plein cœur de la zone tertiaire de Vélizy (78) à proximité des campus technologiques et du centre commercial. Il développe une surface totale de 12 800 m<sup>2</sup> loués à neuf locataires selon des baux d'une durée ferme comprise entre 4 et 10 ans ;
- un immeuble neuf (R+2) à usage de bureaux situé au sein d'un éco-quartier à Saint-Germain-en-Laye (78) et développant 5 082 m<sup>2</sup>. Cet actif, bénéficiant d'une certification « HQE - très bon », est intégralement occupé par le siège social en France de la société Bose (marque internationale parmi les plus réputées dans le domaine du son et de l'acoustique), selon un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans à échoir en 2025.

À titre complémentaire, EFIMMO a également acquis pour un prix de revient 0,6M€ une surface de bureaux complémentaire de 320 m<sup>2</sup> à Rennes (35), louée à Altran à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, au sein d'un immeuble dans lequel votre SCPI détient déjà depuis 2007 une surface de 324 m<sup>2</sup> louée au même locataire.



Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	VÉLIZY (78) - 6, rue Dewoitine	Ateme / Ingénierie, études techniques Engineering Conception Maintenance / Ingénierie, études techniques Imprimerie Nationale / Imprimerie Fraudbuster / Ingénierie, études techniques Itemis France / Conseil en systèmes et logiciels informatiques On Semiconductor / Autres activités de soutien aux entreprises Crystal / Activités des sociétés holding G2 Mobility / Ingénierie, études techniques	2 801 m <sup>2</sup> 1 360 m <sup>2</sup> 2 022 m <sup>2</sup> 499 m <sup>2</sup> 320 m <sup>2</sup> 788 m <sup>2</sup> 4 245 m <sup>2</sup> 492 m <sup>2</sup>	34 197 100 €	12/12/2017
BUR	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78) 26-28, avenue de Winchester	Bose / Audio high tech	5 082 m <sup>2</sup>	23 563 150 €	15/12/2017
BUR	RENNES (35) - 29, rue de Lorient	Altran / Ingénierie <sup>(3)</sup>	320 m <sup>2</sup>	593 210 €	28/12/2017
<b>TOTAL</b>			<b>17 929 m<sup>2</sup></b>	<b>58 353 460 €</b>	

(1) BUR (bureaux). (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 476 emplacements de parking à Vélizy et 138 à Saint-Germain-en-Laye).

(3) Lors de l'acquisition, le local était vacant, mais le bail était d'ores et déjà signé avec le locataire et a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018

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

Par ailleurs, EFIMMO a investi à hauteur de 10 M€ dans un OPCI professionnel détenant 203 actifs de bureaux/locaux d'activité, situés en France, occupés à 91% par EDF et ses filiales ENEDIS et GRDF. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (4,1% du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel compris entre 7,5 % et 8,4 %. Cet OPCI est géré par le groupe TIKEHAU.

Au 31 décembre 2017, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs pour un total de 23,8 M€.

## 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 net vendeur global de 15 963 K€ :

- à titre principal, un portefeuille de six moyennes surfaces de périphéries représentant au global 2 365 m<sup>2</sup> et situées à Saint-Doulchard (18), Quimper (29), Châteauroux (36), Échirolles (38), Agen (47) et Montigny-lès-Cormeilles (95), a été cédé pour un prix net vendeur global de 14 208 K€ dégageant une moins-value de 397 K€ ;
- cinq surfaces de bureaux vacantes représentant près de 1 294 m<sup>2</sup> et situées à Toulouse (31), Villers-lès-Nancy (54), Horbourg-Wihr (68), Vélizy (78) et Évry (91) ont été cédées pour un prix net vendeur global de 1 455 K€ générant une moins-value de 226 K€ ;
- un commerce de centre-ville de 219 m<sup>2</sup> situé à Breviandes (10) a été cédé pour un prix net vendeur de 300K€ dégageant une moins-value de 21K€.

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
20 110 326 €	-1 393 597 €	20 532 176 €	-2,1%

Au 31/12/2017, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de 4,7 M€ net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2017 progresse à **92,73 %**. 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.

1T17	2T17	3T17	4T17
92,43 %	92,27 %	92,03 %	<b>92,73 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,85 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2017 des locaux s'établit à 91,71 %. 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	18	17 600 m <sup>2</sup>	1 685 846 €	1 591 176 €
Relocations	69	21 341 m <sup>2</sup>	4 026 670 €	3 858 778 €
Déspecialisations	0	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>38 940 m<sup>2</sup></b>	<b>5 712 516 €</b>	<b>5 449 954 €</b>
Locations	1	-	-	3 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 14 473 023 €.

La baisse des loyers annuels consentie depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 60 %) par la signature de relocations via des baux de durées fermes supérieures ou égales à 4 ans (à Nanterre (92), Lyon (69), Levallois-Perret (92), Malakoff (92), Sceaux (92), Roissy-en-France (95), Taden (54) et Mechelen (Pays-Bas)).

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 7 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 862 m<sup>2</sup> ;
- 10 surfaces de bureaux en province pour 2 677 m<sup>2</sup> ;
- 4 surfaces de bureaux à Paris pour 845 m<sup>2</sup> ;
- 79 emplacements de parking.

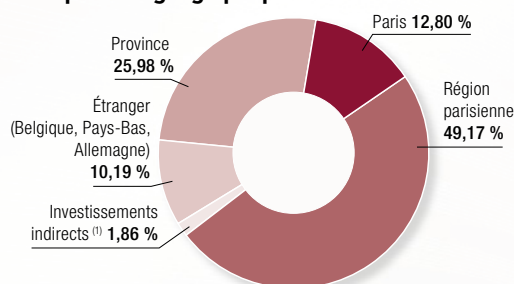
### LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2017

- 78 surfaces de bureaux représentant 30 141 m<sup>2</sup> ;
- 12 commerces de centre-ville représentant 2 788 m<sup>2</sup> ;
- 6 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 812 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de galerie commerciale représentant 717 m<sup>2</sup> ;
- 1 habitation à l'étranger.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

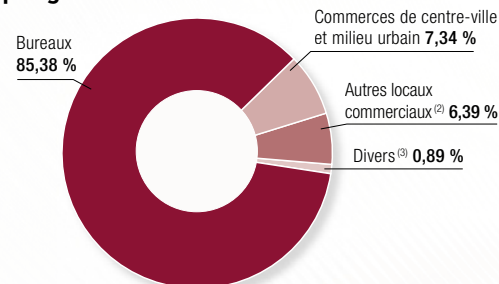
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais). EFIMMO est une SCPI dont la diversification du patrimoine et la mutualisation des risques sont importantes, tant d'un point de vue géographique, qu'en termes de type d'actifs (commerces, bureaux, autres,...).

### Par répartition géographique



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

### Par typologies d'actifs



(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.

**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :**  
**1 073,5 M€**

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
243,68 M€	22,70 %	2,04 %	91,21 %	8,79 %	10 ans et 7 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 22,7 % du patrimoine. Par prudence, elle est de long terme, très majoritairement amortissable et à taux fixe.

## INFORMATIONS DIVERSES

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 5 juin 2018, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, et devront utiliser la fiche de présentation de candidature spécifique figurant sur le site internet rubrique « documentation générale » qui devra parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2018.

### 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

Concernant la valeur IFI 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<sup>er</sup> janvier 2018 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.

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.

**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

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_