



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le mardi 7 juin 2016

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 pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

La Défense, quartier des Collines de l'Arche

La Société de Gestion

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

Au cours du premier trimestre 2016, 114.467 parts nouvelles ont été souscrites et 21.192 retirées, soit une collecte brute de 26.327.410 € et une collecte nette des retraits de 21.940.666 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2016 est de **9 536**.

Le montant des capitaux collectés pour les 114 467 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : \_\_\_\_\_ 17 398 984 €  
Prime d'émission : \_\_\_\_\_ 8 928 426 €  
**Montant collecté : \_\_\_\_\_ 26 327 410 €**

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2015					3 659 945	556 311 640	841 787 350
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	114 467	21 192	296	0	3 753 220	570 489 440	863 240 600
<b>TOTAL</b>	<b>114 467</b>	<b>21 192</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>3 753 220</b>	<b>570 489 440</b>	<b>863 240 600</b>

## PRIX DE LA PART

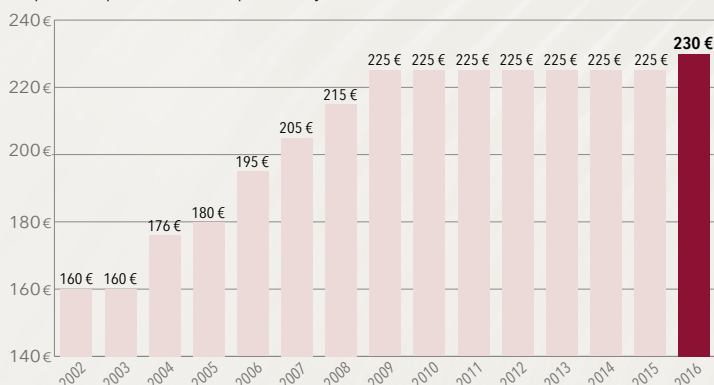
## PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 2015
sur 10 ans	7,03 %
sur 15 ans	7,49 %
sur 20 ans	5,53 %
depuis l'origine	8,91 %

\* Gestion reprise par SOFIDY fin 2000 (15 ans).

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	2014	2015
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	12,08 €	11,70 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) <sup>(1)</sup>	0,80 €	0,66 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	225,00 €	226,42 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,37 %</b>	<b>5,17 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	225,00 €	225,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	225,00 €	226,42 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	-	<b>+0,63 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 5,6 % de la distribution totale 2015 (6,6 % en 2014).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

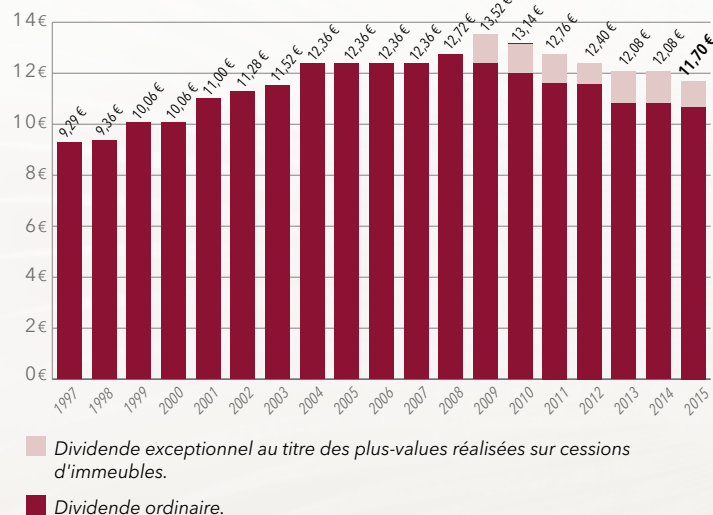
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	Prévision 2016	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	-	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	-	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	-	Fin janvier
Dividende ordinaire	11,04 €	-	-
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,66 €	-	Décembre
Dividende annuel global	11,70 €	Entre 11,20 € et 11,70 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,17 %	-	-

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

(2) 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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2016 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2016, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,64 € pour une part de pleine jouissance, soit 2,64 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 2,64 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).



## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI n'a réalisé aucun investissement.

Au 31 mars 2016, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Paris (14<sup>e</sup>), Cannes (06) et Bordeaux (33) pour un total de **37,4 millions d'euros**.

## ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers pour un prix total net vendeur de 114 K€ :

- une surface de bureaux de 126 m<sup>2</sup> située à Toulouse (31), vacante depuis novembre 2014, a été cédée pour un prix net vendeur de 100 K€ générant une moins-value nette de 58 K€ ;
- un emplacement de parking situé à Nancy (54), a été cédé pour un prix net vendeur de 14 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 11 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 ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2015)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
114 000 €	-46 759 €	120 974 €	-5,8 %

Au 31 mars 2016, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 6,2 millions d'euros net vendeur.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2016 s'établit à **90,37 %<sup>(1)</sup>**. 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.

2T15	3T15	4T15	1T16
92,86 %	92,98 %	92,57 %	90,37 % <sup>(1)</sup>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,78 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2016 des locaux s'établit à 88,03 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

(1) À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux d'occupation financier prend en compte, conformément à la note méthodologique de l'ASPIM, les loyers à paliers en vacance financière. Hors ces ajustements de méthode, le taux d'occupation financier 1T16 aurait été de 90,46 %.

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 6 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 279 m<sup>2</sup> ;
- 7 surfaces de bureaux en province pour 4 022 m<sup>2</sup> ;
- 10 emplacements de parking à Paris ;
- 36 emplacements de parkings en région parisienne, 73 en province.

### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2016

- 66 surfaces de bureaux représentant 37 721 m<sup>2</sup> ;
- 8 commerces de centre-ville représentant 3 594 m<sup>2</sup> ;
- 7 moyennes surfaces de périphérie représentant 5 521 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface d'activité représentant 1 087 m<sup>2</sup>.

### 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) :

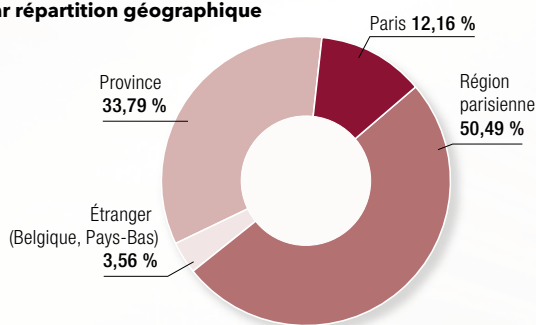
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	7	5 613 m <sup>2</sup>	2 027 771 €	1 887 942 €
Relocations	14	5 301 m <sup>2</sup>	978 228 €	887 799 €
Déspecialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>10 914 m<sup>2</sup></b>	<b>3 005 999 €</b>	<b>2 775 741 €</b>

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 14 507 403 €.

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2016**

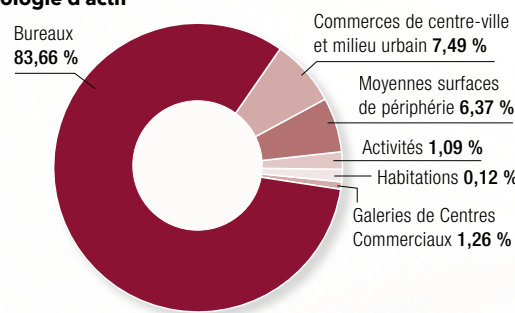
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

**Par répartition géographique**



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
831,3 M€**

**Par typologie d'actif**



**POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2016**

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
139,69 M€	16,80 %	2,65 %	82,02 %	17,98 %	11 ans et 3 mois

Conformément à la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 4 juin 2015, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 230 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](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 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<sup>er</sup> janvier 2016 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 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 :
- FCP SOFIDY Sélection 1
  - SCPI IMMORÉTE
  - SCPI EFIMMO
  - SCPI IMMORÉTE 2
  - SCPI SOFIPÉRIE
  - SCPI CIFOcoma
  - SCPI CIFOcoma 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_