

ACTUALITÉS

Lyon, Campus Verrazzano

Lors de l'**Assemblée Générale annuelle** du 4 juin 2015, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans Monsieur Michel MALARTRE, Madame Sylvie TARDIEU et Monsieur Paul MARTEL. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générales ont été adoptées.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du deuxième trimestre 2015, 85 115 parts nouvelles ont été souscrites et 25 472 retirées, soit une collecte brute de 19 150 875 € et une collecte nette de retraits de 13 992 795 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2015 est de **8 785**.

Le montant des capitaux collectés pour les 85 115 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 12 937 480 €
 Prime d'émission : _____ 6 213 395 €
Montant collecté : _____ 19 150 875 €

	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 31.12.2014					3 305 146	502 382 192 €	743 657 850 €
1 ^{er} trimestre 2015	99 778	23 385	598	0	3 381 539	513 993 928 €	760 846 275 €
2 ^e trimestre 2015	85 115	25 472	222	0	3 441 182	523 059 664 €	774 265 950 €
TOTAL	184 893	48 857	820	0	3 441 182	523 059 664 €	774 265 950 €

PRIX DE LA PART

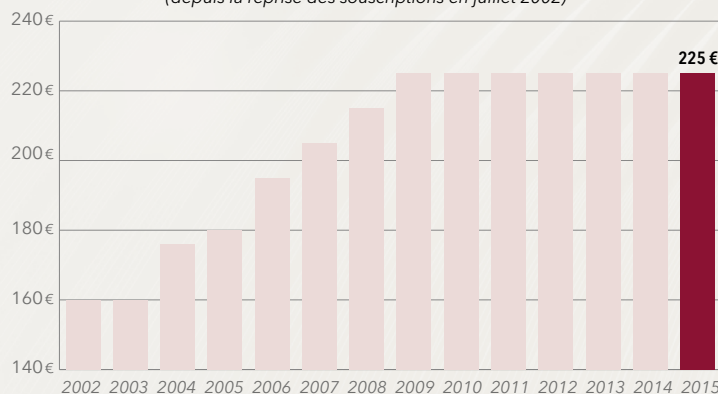
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 225 € et le prix de retrait à 202,50 €.

En € par part	Prix en vigueur depuis le 18 janvier 2008
Valeur Nominale _____	152,00 €
Prime d'émission _____	73,00 €
Prix de souscription _____	225,00 €
Commission de souscription _____	-22,50 €
Prix de retrait _____	202,50 €

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 2014

sur 10 ans	8,04 %
sur 15 ans	7,29 %
sur 20 ans	5,41 %
depuis l'origine	8,91 %

* 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

	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	12,08 €	12,08 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values) ⁽¹⁾	0,80 €	0,80 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	225,00 €	225,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,37 %	5,37 %
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 €	225,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	-	-

(1) L'acompte exceptionnel représente 6,6 % de la distribution totale 2014 (6,6 % également en 2013).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

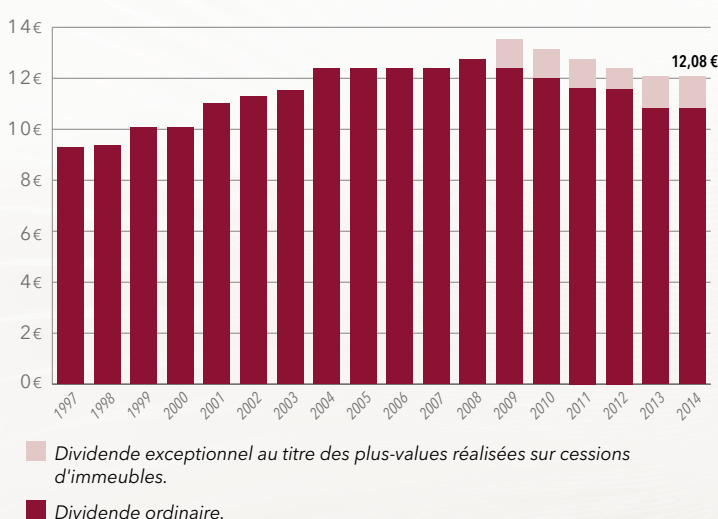
ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,76 €	2,76 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,79 €	2,76 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,82 €	-	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	2,91 €	-	Fin janvier
Dividende ordinaire	11,28 €	Entre 11,04 € et 11,16 €	-
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,80 €	-	Décembre
Dividende annuel global	12,08 €	Entre 11,70 € et 11,88 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	5,37 %	-	-

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

(2) Dividende brut avant prélèvement libératoire 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 2015 qui sera affinée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin juillet 2015, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,76 € pour une part de pleine jouissance, soit 2,76 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques et 2,76 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un plateau de bureaux au 3^e étage d'un immeuble de bureaux de sept étages (R+7) situé rue de Courcelles à Paris (8^e). Ce plateau est intégralement loué à NEUFLIZE OBC,

filiale française d'ABN AMRO, selon un bail d'une durée résiduelle ferme d'environ 5 ans. Cet actif acquis pour 21,3 millions d'euros bénéficie d'un emplacement exceptionnel entre la place de l'Etoile et le Parc Monceau.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	61, rue de Courcelles - PARIS (8 ^e)	NEUFLIZE OBC / Banque	2 540 m ²	21 303 100 €	10/04/15
TOTAL			2 540 m²	21 303 100 €	

(1) CCV : Commerces de centre-ville ; BUR : Bureaux ; GCC : Galeries de centre commercial ; MSP : Moyennes surfaces de périphérie.

(2) Surface figurant dans l'acte authentique (hors 57 emplacements de parking dont 13 loués à NEUFLIZE OBC, 41 à des particuliers et 3 vacants).

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,1 %.

À ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 26,6 millions d'euros au 30 juin 2015.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers pour un prix total net vendeur de 1 367 K€ :

- une surface de bureaux de 225 m² en rez-de-chaussée située rue Sainte-Lucie à Paris (15^e), cédée pour un prix net vendeur de 1 100 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 465 K€ ;
- une surface de bureaux de 164 m² à Évry (91) cédée pour un prix net vendeur de 102 K€ générant une légère plus-value nette ;
- une surface de bureaux vacante de 102 m² à Horbourg-Wihr (68) cédée pour un prix net vendeur de 165 K€ générant une légère plus-value nette.

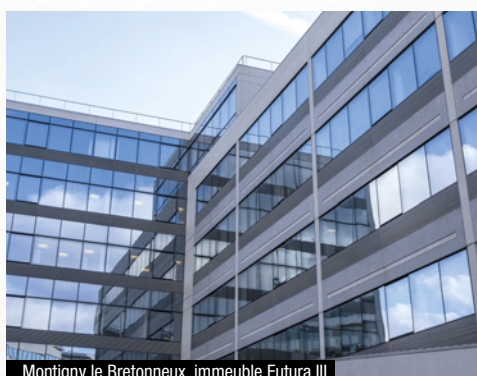
Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2014)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 772 000 €	822 434 €	2 612 544 €	+ 6,1 %

Au 30 juin 2015, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 1,4 millions d'euros net vendeur.



Paris, rue de Courcelles - immeuble Hoche Courcelles



Montigny le Bretonneux, immeuble Futura III



Paris, rue de Vaugirard

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2015 s'établit à **92,86 %**. 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.

3T14	4T14	1T15	2T15
91,09 %	92,30 %	92,44 %	92,86 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,95 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2015 des locaux s'établit à **89,83 %**. 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 juin 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	5 562 m ²	1 175 058 €	1 150 048 €
Relocations	32	12 300 m ²	2 006 790 €	1 900 983 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	41	17 862 m²	3 181 847 €	3 051 030 €
Locations	-	-	-	-
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée	-	-	-	-

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 13 415 938 €.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 5 unités de bureaux en région parisienne pour 3 897 m² ;
- 12 unités de bureaux en province pour 3 762 m² ;
- 65 emplacements de parkings en région parisienne, 91 en province et 1 à l'étranger.

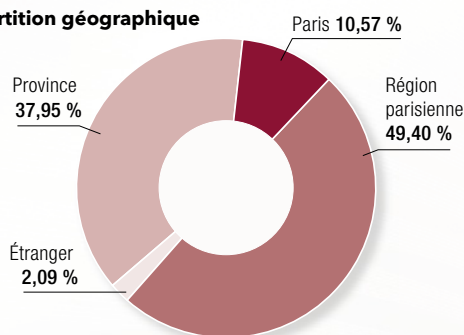
LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2015

- 61 surfaces de bureaux représentant 31 246 m² ;
- 5 commerces de centre-ville représentant 1 714 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 227 m² ;
- 1 surface d'activité représentant 1 087 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2015

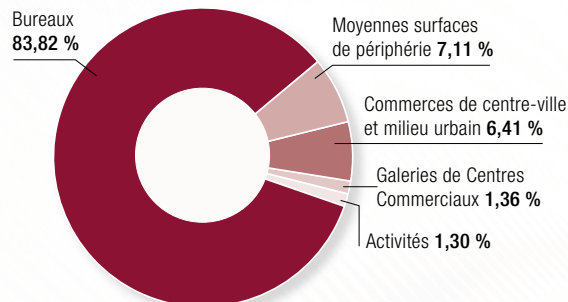
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
741,5 M €**

Par typologie d'actif



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
116,69 M€	15,74 %	2,92 %	77,15 %	22,85 %	11 ans et 2 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

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 accompagné 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.

► Toutes les informations relatives à la fiscalité sont disponibles sur notre site internet www.sofidy.com

FRAIS DE MUTATION DE PARTS

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120,00 € 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.

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 et le présent bulletin trimestriel d'information 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.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI N°13-22 en date du 2 août 2013
Agrément de SOFIDY par l'AMF : GP N° 07000042 du 18 juillet 2014 | **Siège social :** 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX
Responsable de l'information : M. Jean-Marc PETER - SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01.

SOFIDY - Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex | www.sofidy.com | sofidy@sofidy.com | Tél : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à envoyer à : SOFIDY - 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur la (les) SCPI :

- ☐ IMMORENTE
☐ SOFIPIERRE

- ☐ IMMORENTE 2
☐ CIFOCONA

- ☐ EFIMMO
☐ CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____