



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

Lyon, Campus Verrazzano

La Société de Gestion a décidé de porter le prix de souscription de la part de 225 € à 230 € à compter du 15 septembre 2015, soit une hausse de + 2,2 %.

La Société de Gestion

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

Au cours du troisième trimestre 2015, 152 050 parts nouvelles ont été souscrites et 19 786 retirées, soit une collecte brute de 34 271 085 € et une collecte nette des retraits de 30 236 916 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2015 est de **9 088**.

Le montant des capitaux collectés pour les 152 050 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 23 111 600 €

Prime d'émission : 11 159 485 €

**Montant collecté : 34 271 085 €**

	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 <sup>er</sup> trimestre 2015	99 778	23 385	598	0	3 381 539	513 993 928 €	760 846 275 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2015	85 115	25 472	222	0	3 441 182	523 059 664 €	774 265 950 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	152 050	19 786	1 000	0	3 573 446	543 163 792 €	821 892 580 €
<b>TOTAL</b>	<b>336 943</b>	<b>68 643</b>	<b>1 820</b>	<b>0</b>	<b>3 573 446</b>	<b>543 163 792 €</b>	<b>821 892 580 €</b>

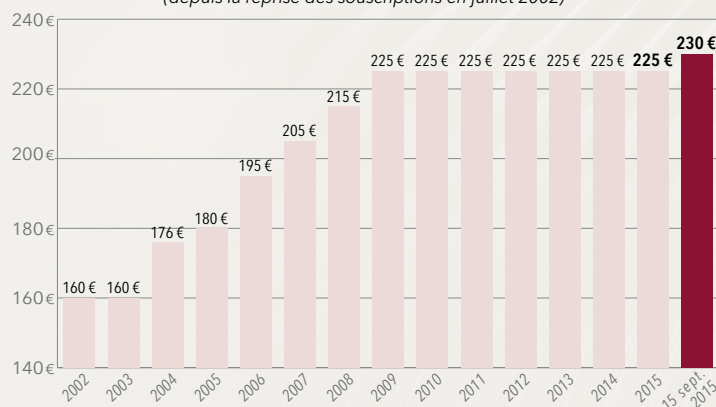
## PRIX DE LA PART

## 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>

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 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) <sup>(1)</sup>	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 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,37 %</b>	<b>5,37 %</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 €	225,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	-	-

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2014	Prévision 2015	Date versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,76 €	2,76 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,79 €	2,76 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,82 €	2,76 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	2,91 €	2,76 €	Fin janvier
Dividende ordinaire	11,28 €	11,04 €	-
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,80 €	0,66 €	Décembre
Dividende annuel global	12,08 €	11,70 €	-
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,37 %	Environ 5,1 %	-

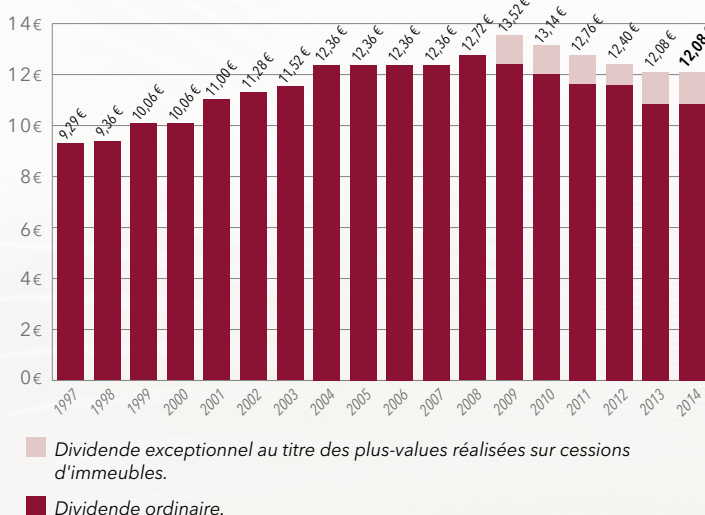
(1) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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.

La Société de Gestion versera, fin octobre 2015, le troisième 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).

Une distribution exceptionnelle de 0,66 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 15 décembre prochain. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble en pleine propriété (R+6) élevé sur deux niveaux de sous-sol situé à Bourg-la-Reine (92) pour un prix de revient de 17,4 M€. Cet immeuble est principalement loué à la société ATLANTIC, fabricant français de solutions de confort thermique,

selon un bail d'une durée résiduelle ferme d'environ 5 ans. EFIMMO a également acquis une surface de bureaux en rez-de-chaussée donnant sur la place de Catalogne à Paris (14<sup>e</sup>) et loué à un éditeur depuis 1995, pour un prix de revient de 3,8 M€.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activité	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'acquisition
BUR CCV	BOURG-LA-REINE (92) - 58/60, avenue du Général Leclerc	ATLANTIC / Chauffage et climatisations FONCIA EFIMO / Agence immobilière	3 736 m <sup>2</sup> 280 m <sup>2</sup>	17 417 300 €	09/09/15
BUR	PARIS (14 <sup>e</sup> ) - 26, rue Vercingétorix	Les Éditions Nuit et Jour / Éditeur	846 m <sup>2</sup>	3 820 500 €	22/09/15
<b>TOTAL</b>			<b>4 862 m<sup>2</sup></b>	<b>21 237 800 €</b>	

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

(2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 81 parkings en sous-sol pour l'immeuble de Bourg-la-Reine).

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 76,4 millions d'euros au 30 septembre 2015.



## ARBITRAGES

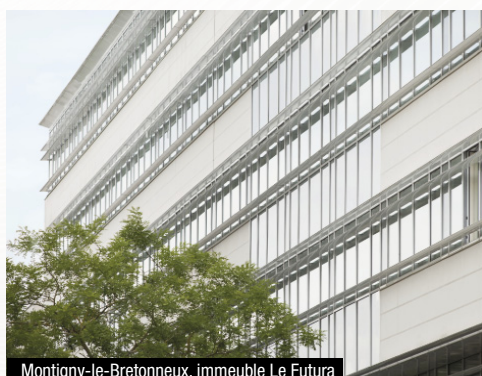
Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers pour un prix total net vendeur de 490 K€ :

- une surface de bureaux de 156 m<sup>2</sup> à Taden (22), vacante depuis 2011, cédée pour un prix net vendeur de 170 K€ générant une moins-value de 85 K€ ;
- deux surfaces de bureaux vacantes (détenues en indivision EFIMMO 20 % / IMMORENTE 80%) d'une surface globale de 141 m<sup>2</sup> (quote-part d'EFIMMO) rue Léon Paulet à Marseille (13) cédées pour un prix net vendeur global de 320 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 126 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-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2014)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
3 262 000 €	863 935 €	2 966 029 €	+ 10,0 %

Au 30 septembre 2015, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 2,6 millions d'euros net vendeur.



Montigny-le-Bretonneux, immeuble Le Futura



Bourg-la-Reine, avenue du Général Leclerc



Paris, rue Vivienne

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2015 s'établit à **92,98 %**. 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.

4T14	1T15	2T15	3T15
92,30 %	92,44 %	92,86 %	92,98 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,87 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2015 des locaux s'établit à **90,65 %**. 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 30 septembre 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	12	5 891 m <sup>2</sup>	1 212 182 €	1 188 557 €
Relocations	38	13 673 m <sup>2</sup>	2 286 870 €	2 150 598 €
Déspecialisations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>19 564 m<sup>2</sup></b>	<b>3 499 052 €</b>	<b>3 339 154 €</b>
Locations	-	-	-	-
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée	-	-	-	-

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 13 941 550 €.

## LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour 597 m<sup>2</sup> ;
- 3 surfaces de bureaux en province pour 776 m<sup>2</sup> ;
- 15 emplacements de parkings en région parisienne, 3 en province.

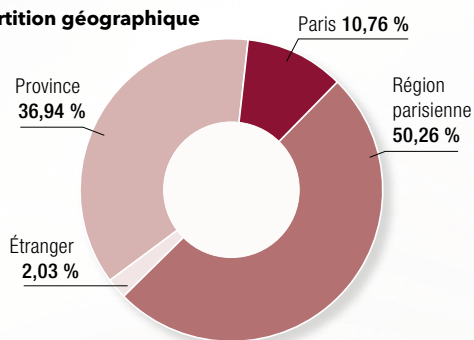
## LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2015

- 66 surfaces de bureaux représentant 29 895 m<sup>2</sup> ;
- 5 commerces de centre-ville représentant 1 714 m<sup>2</sup> ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 227 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface d'activité représentant 1 087 m<sup>2</sup>.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2015

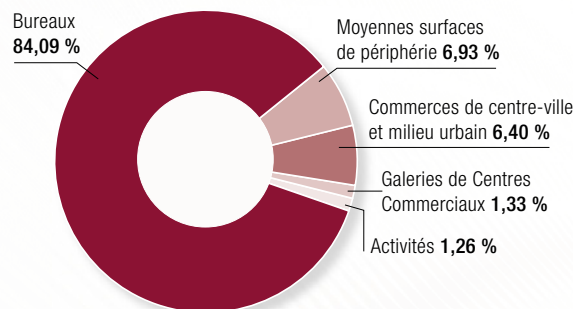
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

### Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
760,7 M€**

### Par typologie d'actif



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
114,55 M€	15,06 %	2,87 %	77,17 %	22,83 %	10 ans et 11 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.

### 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](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

► Toutes les informations relatives à la fiscalité sont disponibles sur notre site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

**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 IMMORENTE

☐ SCPI EFIMMO

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPRIERE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_