



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

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

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 7 juin 2016, 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, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2016.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2015, 117 531 parts nouvelles ont été souscrites et 31 032 retirées, soit une collecte brute de 27 032 130 € et une collecte nette des retraits de 20 608 506 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2015 est de **9 324**.

Le montant des capitaux collectés pour les 117 531 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 17 864 712 €

Prime d'émission : 9 167 418 €

Montant collecté : 27 032 130 €

	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
3 ^e trimestre 2015	152 050	19 786	1 000	0	3 573 446	543 163 792	821 892 580
4 ^e trimestre 2015	117 531	31 032	50	0	3 659 945	556 311 640	841 787 350
TOTAL	454 474	99 675	1 870	0	3 659 945	556 311 640	841 787 350

PRIX DE LA PART

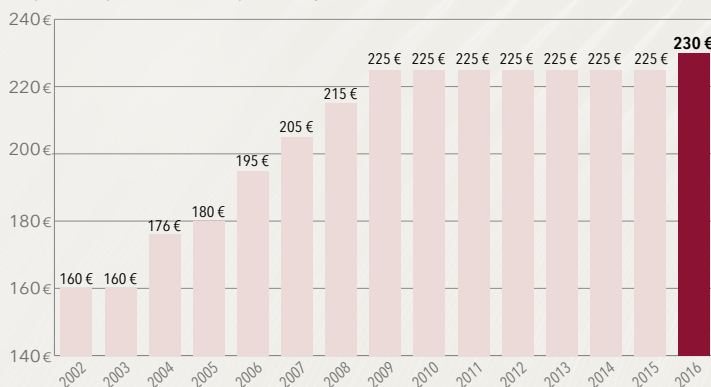
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 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) ⁽¹⁾	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 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	5,37 %	5,17 %
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 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	-	+0,63 %

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

En € par part	2014	2015	Date versement
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 €	2,76 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	2,91 €	2,76 €	Fin janvier
Dividende ordinaire	11,28 €	11,04 €	-
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,80 €	0,66 €	Décembre
Dividende annuel global	12,08 €	11,70 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	5,37 %	5,17 %	-

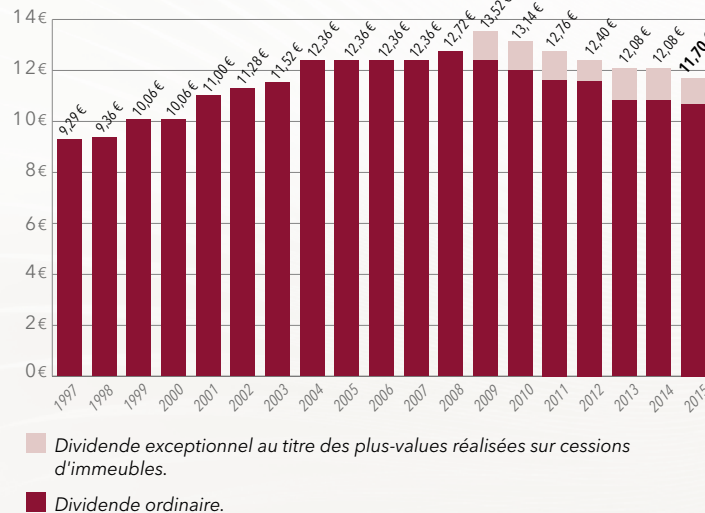
(1) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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.

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,70 € par part (en légère baisse de par rapport au dividende 2014) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2015, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,2 %. À noter, l'augmentation du prix de part de + 2,2 % intervenue le 15 septembre 2015.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2016, le quatrième 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 2,75 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



■ Dividende exceptionnel au titre des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

■ Dividende ordinaire.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé un programme d'acquisition de **69,5 M€** portant principalement sur des ensembles immobiliers à usages de bureaux en région parisienne (**54,5 M€**) : deux immeubles multi-locataires boulevard Brune à Paris (14^e) et rue Danjou Boulogne-Billancourt (92) ainsi que deux immeubles mono-locataires à Antony (92) loué à la

Maison de l'Emploi avec un bail ferme de 9 ans et à Chatenay-Malabry (92) loué à Bouygues Immobilier avec un bail ferme de 6 ans (immeuble neuf à énergie positive). À titre de diversification, EFIMMO a acquis un portefeuille regroupant essentiellement neuf surfaces commerciales situées dans cinq agglomérations des Pays-Bas pour un prix de revient de 15 M€.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV	Portefeuille Pays-Bas (NL) 5 villes des Pays-Bas (Alphen Aan Den Rijn, Bergen Op Zoom, Dordrecht, Oss, Rotterdam, Venlo)	- 9 boutiques de centre-ville (Only, Wave, Blokker, WE, Cool Car, The Society shop, Fancy Palace, Future Shoes, Kings Wear) / Prêt-à-porter, équipement de la maison, jeux pour enfants	3 515 m ²	15 001 569 €	15/11/15
HAB		- 2 Distributeurs automatiques de billets. - 7 logements			
BUR	23 bis, rue Danjou - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	- Société VII / Montages vidéo - CNAV / Assurance Vieillesse - Manpower France / Intérim - Newsco / Informations	1 284 m ² 396 m ² 208 m ² 1 323 m ²	15 033 500 €	09/12/15

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	11, boulevard Brune - PARIS (14 ^e)	- Association Apogée / Formation	152 m ²	17 891 600 €	16/12/15
BUR	227-229, rue Losserand	- Chem Finance / Finances, assurances	331 m ²		
BUR		- CMI / Chaudronnerie	158 m ²		
BUR		- Defforge Immobilier / Immobilier	175 m ²		
BUR		- Edile Construction	326 m ²		
CCV		- Le Fournil de Paris / Boulangerie	67 m ²		
BUR		- It Link System / Services informatiques	912 m ²		
BUR		- Selas Santé Bio / Analyses médicales	170 m ²		
BUR		- SFDOC.A (Docapost) / Diffusion communication	654 m ²		
BUR	40-42 avenue Aristide Briand - ANTONY (92)	- Maison des Entreprises et l'Emploi des Hauts de Bièvres / Administration	3 201 m ²	13 386 750 €	14/12/15
BUR	207, av. de la Division Leclerc - CHATENAY-MALABRY (92)	- Bouygues Immobilier / Construction	1 547 m ²	8 142 700 €	17/12/15
TOTAL			14 419 m²	69 456 119 €	

(1) CCV : Commerces de Centre-Ville ; BUR : Bureaux ; HAB : Habitations.

(2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 50 emplacements de parkings à Boulogne-Billancourt, 39 à Paris boulevard Brune, 67 à Antony, 65 à Chatenay-Malabry).

À l'exception du portefeuille hollandais, les acquisitions du trimestre ont été partiellement financées par quatre emprunts bancaires pour un montant global de 29,9 M€ sur des durées de 10 et 15 ans à des taux fixes compris entre 1,72 % et 2,20 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,0 %.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers pour un prix total net vendeur de 1 813 K€ :

- une surface de bureaux de 338 m² à Rouen (76), cédée pour un prix net vendeur de 940 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 655 K€ ;
- cinq surfaces de bureaux (dont trois vacantes) d'une surface globale de 751 m² situées à Lisses (91), Évry (91) et Gennevilliers (92) cédées pour un prix net vendeur global de 873 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 136 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
5 075 400 €	1 654 888 €	4 443 495 €	+ 14,2 %

Au 31 décembre 2015, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 1,6 millions d'euros net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2015 s'établit à **92,57 %**. 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.

1T15	2T15	3T15	4T15
92,44 %	92,86 %	92,98 %	92,57 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,24 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2015 des locaux s'établit à **89,90 %**. 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 31 décembre 2015	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	19	7 460 m ²	1 505 548 €	1 471 586 €
Relocations	51	16 970 m ²	2 823 709 €	2 648 409 €
Déspecialisations	0	0 m ²	-	-
TOTAL	70	24 430 m²	4 329 257 €	4 119 995 €
Locations	-	-	-	-
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée	-	-	-	-

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 13 228 115 €.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 4 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 613 m² ;
- 7 surfaces de bureaux en province pour 1 554 m² ;
- 2 commerces de centre-ville en province pour 131 m² ;
- 95 emplacements de parkings en région parisienne, 28 en province.

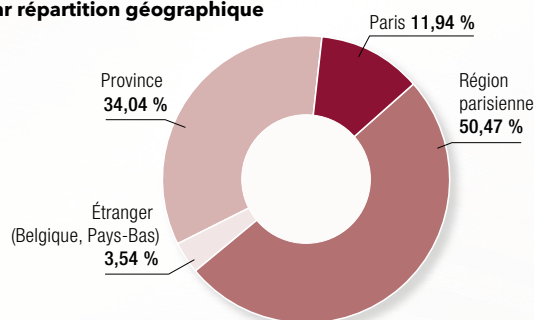
LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2015

- 67 surfaces de bureaux représentant 35 426 m² ;
- 6 commerces de centre-ville représentant 3 339 m² ;
- 6 moyennes surfaces de périphérie représentant 4 188 m² ;
- 1 surface d'activité représentant 1 087 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

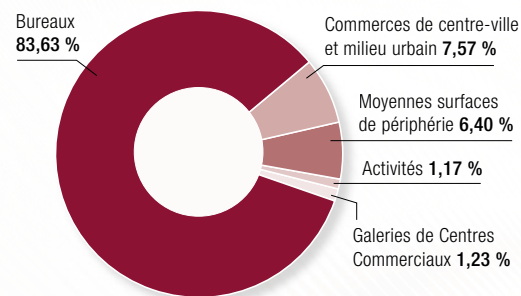
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
823,6 M€**

Par typologie d'actif



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2015	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
142,31 M€	17,28 %	2,67 %	81,99 %	18,01 %	11 ans et 5 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 € 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.

► Toutes les informations relatives à la fiscalité sont disponibles sur notre site internet 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 - 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 EFIMMO

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPRIERE

☐ SCPI CIFOCONA

☐ SCPI CIFOCONA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____