



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 7 juin 2016, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans la société ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, Monsieur Olivier BLICQ et la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER. 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 2016, 127 911 parts nouvelles ont été souscrites et 19 003 retirées, soit une collecte brute de 29 419 530 € et une collecte nette des retraits de 25 485 909 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2016 est de **9 783**.

Le montant des capitaux collectés pour les 127 911 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 19 442 472 €

Prime d'émission : _____ 9 977 058 €

Montant collecté : _____ 29 419 530 €

	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 ^{er} trimestre 2016	114 467	21 192	296	0	3 753 220	570 489 440	863 240 600
2 ^e trimestre 2016	127 911	19 003	445	0	3 862 128	587 043 456	888 289 440
TOTAL	242 378	40 195	741	0	3 862 128	587 043 456	888 289 440

PRIX DE LA PART

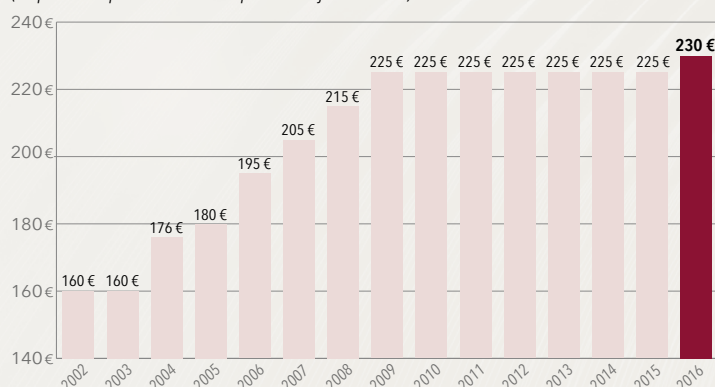
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 prélevé 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

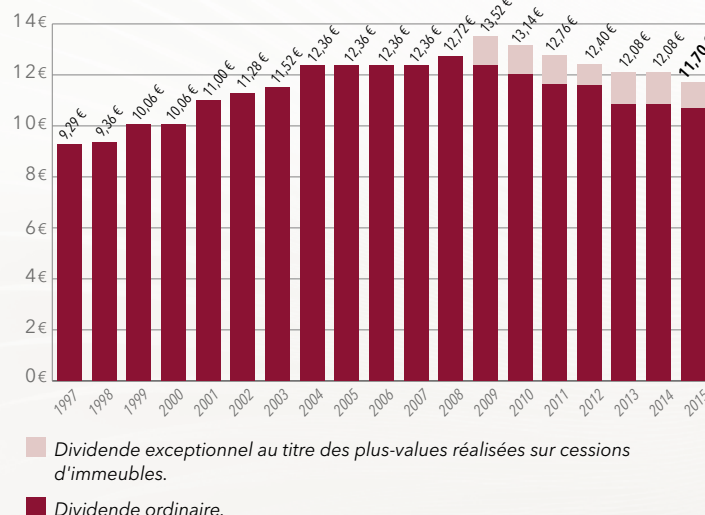
En € par part	2015	Prévision 2016	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,76 €	-	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	2,76 €	-	Fin janvier
Dividende ordinaire	11,04 €	-	-
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,66 €	-	Décembre
Dividende annuel global	11,70 €	Entre 11,00 € et 11,30 €	-
Taux de distribution⁽²⁾	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.

La Société de Gestion indique une estimation de dividende annuel pour 2016 qu'elle confirmera au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2016, le deuxième 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).

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis à titre de diversification, un pôle commercial complet en entrée de la ville de Nijmegen (ville de 172 000 habitants localisée à l'est des Pays-Bas, près de la frontière allemande) pour un prix de revient de **24,1 M€**. L'ensemble, constitué de 19 surfaces commerciales (de 250 à 2 200 m²) est entièrement dédié à l'équipement de la maison. EFIMMO s'est également portée acquéreur d'une surface de bureaux située dans un immeuble neuf de Bordeaux (33) et louée à Cogedim selon un bail commercial d'une durée ferme de 6 ans, pour un prix de revient de **2,7 M€**.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
MSP	Portefeuille Hollandais NIJMEGEN (NL) - Wychenseweg	- 19 moyennes surfaces de périphérie (Jysk, Nijman Internation, Rofra Meubelen Projecten, Bruynzeel Keukens en Kastens, Nova Sofa, Nijman Internation, Bedmarketing, Brugman Keukens & Badkamers, Swiss Factory, Beddenreus, Stokker Vastgoed, Holland 2, Keukensale, Kwantum Nederland, Beter Bed, Carpet-Land, Leen Bakker Nederland) / <i>Équipement de la maison</i> - 1 moyenne surface de périphérie (Apple Restaurants Europe) / <i>Restauration</i> - 1 surface vacante	19 258 m² 664 m² 259 m²	24 093 777 €	16/06/16
BUR	92, rue Faure - BORDEAUX (33)	- Cogedim Gestion / <i>Conseil en gestion</i>	920 m²	2 656 500 €	30/06/16
TOTAL			21 101 m²	26 750 277 €	

(1) BUR : Bureaux ; MSP : Moyennes Surfaces de Périphérie. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à **7,6 %**.

Au 30 juin 2016, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Paris (14*), Cannes (06) et Colombes (92) pour un total de **52 M€**.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers, très majoritairement vacants, pour un prix total net vendeur de 6 824 K€ :

- un immeuble de bureaux de 1 338 m² (quote-part d'EFIMMO) à Courbevoie (92), détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE et vacant depuis avril 2016, a été cédé pour un prix net vendeur de 3 438 K€ dégageant une moins-value de 382 K€ ;
- six surfaces de bureaux entièrement vacantes (1 835 m²) situées à Évry (91), Horbourg-Wihr (68), Chasseneuil-du-Poitou (86), Macon (71) et Montpellier (34), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 1 488 K€ générant une moins-value de 356 K€ ;
- une surface de bureaux de 90 m², prochainement vacante, située à Evry (91) et une autre de 527 m², partiellement vacante, située à Meylan (78), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 700 K€ générant une moins-value de 98 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 510 m² située à Plaisir (78), a été cédée pour un prix net vendeur de 1 199 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 584 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
6 938 500 €	- 298 108 €	7 216 251 €	- 3,8 %

Au 30 juin 2016, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de **15,4 M€** net vendeur.



Paris 8^e, Immeuble Hoche-Courcelles



Antony, avenue Aristide Briand



Pays-Bas, Zuivelstraat - Bergen Op Zoom

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2016 s'établit à **91,61 %⁽¹⁾**. 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.

3T15	4T15	1T16	2T16 ⁽¹⁾
92,98 %	92,57 %	90,37 %	91,61 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,12 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2016 des locaux s'établit à 89,31 %. 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^{er} 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 2T16 aurait été de 91,75 %.

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 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	15	15 041 m ²	2 944 010 €	2 771 456 €
Relocations	15	14 717 m ²	2 337 503 €	1 958 502 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	30	29 758 m²	5 281 512 €	4 729 959 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 13 220 339 €.

La baisse des loyers annuels consentie depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 51 %) par la signature de trois relocations via des baux de durées fermes supérieures ou égales à 6 ans (à Nancy (54), Orléans (45) et Caen (14)) et d'un avenant de renouvellement qui assure le maintien d'un locataire, pour 4 années supplémentaires, dans une surface de bureaux située à Paris (2^e).

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 3 surfaces de bureaux en région parisienne pour 885 m² ;
- 9 surfaces de bureaux en province pour 7.243 m² ;
- 1 commerce de centre-ville en province et 1 à l'étranger pour une surface globale de 202 m² ;
- 1 surface d'activité en province pour 1.087 m² ;
- 22 emplacements de parking en région parisienne ;
- 124 emplacements de parkings en province.

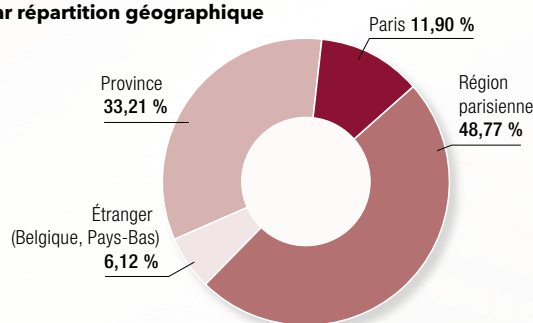
LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2016

- 64 surfaces de bureaux représentant 31.702 m² ;
- 9 commerces de centre-ville représentant 3.611 m² ;
- 8 moyennes surfaces de périphérie représentant 5.780 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2016

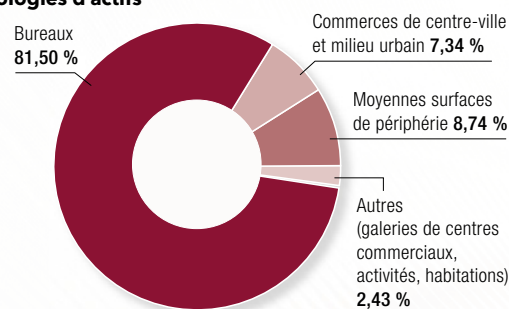
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2015 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



**VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
849 M€**

Par typologies d'actifs



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
137,05 M€	16,14 %	2,64 %	82,05 %	17,94 %	11 ans

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 7 juin 2016, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 300 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. 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^{er} 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 - 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. : _____