



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

## ACTUALITÉS

Bourg-la-Reine, avenue du Général Leclerc

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 6 juin 2017, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans la société SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET, Monsieur Hubert MARTINIER et la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

La Société de Gestion

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

Au cours du deuxième trimestre 2017, 133 178 parts nouvelles ont été souscrites et 20 154 retirées, soit une collecte brute de 30 630 940 € et une collecte nette des retraits de 26 459 062 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2017 est de **10 853**.

Le montant des capitaux collectés pour les 133 178 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 20 243 056 €

Prime d'émission : 10 387 884 €

**Montant collecté : 30 630 940 €**

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2016					4 102 161	623 528 472	943 497 030
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	151 718	23 765	653	0	4 230 114	642 977 328	972 926 220
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	133 178	20 154	0	0	4 343 138	660 156 976	998 921 740
<b>TOTAL</b>	<b>284 896</b>	<b>43 919</b>	<b>653</b>	<b>0</b>	<b>4 343 138</b>	<b>660 156 976</b>	<b>998 921 740</b>

## PRIX DE LA PART

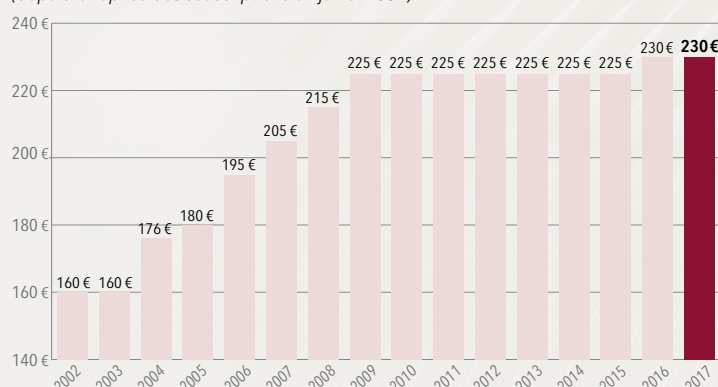
## PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 2016\*

sur 10 ans	5,61 %
sur 15 ans	7,54 %
sur 20 ans	6,82 %
depuis l'origine	8,87 %

\* Gestion reprise par SOFIDY fin 2000 (16 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

	2015	2016
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année	11,70 €	11,10 €
dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values <sup>(1)</sup>	0,66 €	0,54 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	226,42 €	230,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)</b>	<b>5,17 %</b>	<b>4,83 %</b>
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	225,00 €	226,42 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	226,42 €	230,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part</b>	<b>+0,63 %</b>	<b>+1,58 %</b>

(1) L'acompte exceptionnel représente 4,9 % de la distribution totale 2016 (5,6 % en 2015).

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### DIVIDENDES DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2016	Prévision 2017	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €	2,64 €	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €		Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre <sup>(1)</sup>	2,64 €		Fin janvier n + 1
Dividende ordinaire	10,56 €		-
Dividende exceptionnel <sup>(2)</sup>	0,54 €	0,42 €	mai
Dividende annuel global	11,10 €	Entre 11,00 € et 11,20 €	-
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,83 %		-

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou, s'agissant du 4<sup>e</sup> trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents. Les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

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

(3) 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 fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2017 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2017, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,64 € pour une part de pleine jouissance, soit 2,63 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 2,62 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

## INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis une surface de bureaux de 2 128 m<sup>2</sup> située au rez-de chaussée d'un immeuble en copropriété à proximité de la place du Colonel Fabien à Paris (10<sup>e</sup>), pour un prix de revient de 13,4 M€. Cet actif est intégralement loué à Pôle Emploi selon un bail d'une durée ferme de 9 ans signé en 2017. En outre, EFIMMO a poursuivi sa politique de diversification géographique et sectorielle, en investissant dans un portefeuille de sept boutiques de centre-ville situées à Delft (Pays-Bas) principalement louées à des activités de prêt-à-porter, pour un prix de revient de 10,3 M€.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	PARIS (10 <sup>e</sup> ) - 20/26, rue Vicq d'Azir	Pôle Emploi / Services à la personne	2 128 m <sup>2</sup>	13 365 700 €	04/05/2017
	<b>Portefeuille DELFT (Pays-Bas)</b>				
CCV	DELFT (NL) - Vestpoort 1	New Fashions B.V. / Prêt-à-porter	194 m <sup>2</sup>	10 345 043 €	22/05/2017
CCV	DELFT (NL) - Vestpoort 51	Paprika Nederland B.V. / Prêt-à-porter	105 m <sup>2</sup>		
CCV	DELFT (NL) - Bastiaanplein 2	ME&P Retail Operations B.V. / Prêt-à-porter	507 m <sup>2</sup>		
CCV	DELFT (NL) - Vestpoort 1b	Hunkemöller International B.V. / Lingerie	180 m <sup>2</sup>		
CCV	DELFT (NL) - Bastiaanpoort 2	Zeeman textielSupers B.V. / Prêt-à-porter	244 m <sup>2</sup>		
CCV	DELFT (NL) - Bastiaanplein 2-6	Faillissementsverkoop D & F B.V. / Equip. de la maison et de la personne	913 m <sup>2</sup>		
CCV	DELFT (NL) - Vestpoort 1a	Gerry Weber Retail B.V. / Prêt-à-porter	210 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>			<b>4 481 m<sup>2</sup></b>	<b>23 710 743 €</b>	

(1) BUR (bureaux) ; CCV (commerces de centre-ville). (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 19 emplacements de parking).

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,1 %.

Au 30 juin 2017, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Düsseldorf (Allemagne) et Évreux (27) pour un total de **57,9 millions d'euros**.

## ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers, majoritairement vacants, pour un prix total net vendeur de 1 507 K€ :

- à titre principal, une moyenne surface de périphérie de 1 927 m<sup>2</sup> vacante depuis 2013 et située à Fouquières-lès-Lens (62), a été cédée pour un prix net vendeur de 900 K€ dégageant une moins-value de 770 K€ ;
- des surfaces de bureaux vacantes représentant 669 m<sup>2</sup> à Horbourg-Wihr (68), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 480 K€ dégageant une moins-value de 54 K€ ;
- une surface de bureaux vacante de 50 m<sup>2</sup> située à Lisses (91) et une surface de périphérie de 54 m<sup>2</sup> ont été cédées pour un prix net vendeur global de 132 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 54 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/moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 477 000 €	-548 262 €	1 983 508 €	24,9 %

Au 30 juin 2017, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de **1,7 millions d'euros** net vendeur



Colombes (92), immeuble Walk



Nijmegen (NL), Wychenseweg

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2017 s'établit à **92,27 %**. 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.

3T16	4T16	1T17	2T17
91,45 %	91,79 %	92,43 %	<b>92,27 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,84 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2017 des locaux s'établit à 89,77 %. 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 juin 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	10	9 535 m <sup>2</sup>	921 419 €	869 594 €
Relocations	24	8 298 m <sup>2</sup>	1 294 494 €	1 244 125 €
Déspecialisations				
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>17 833 m<sup>2</sup></b>	<b>2 215 913 €</b>	<b>2 113 719 €</b>
Locations				3 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée				

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 14 720 114 €.

### LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 2 surfaces de bureaux en région parisienne pour 946 m<sup>2</sup> ;
- 6 surfaces de bureaux en province pour 2 016 m<sup>2</sup> ;
- 2 commerces de centre-ville aux Pays-Bas pour 177 m<sup>2</sup> ;
- 1 cellule de galerie commerciale en Belgique pour 51 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en région parisienne pour 1 524 m<sup>2</sup> ;
- 25 emplacements de parking en région parisienne et 26 en province.

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2017

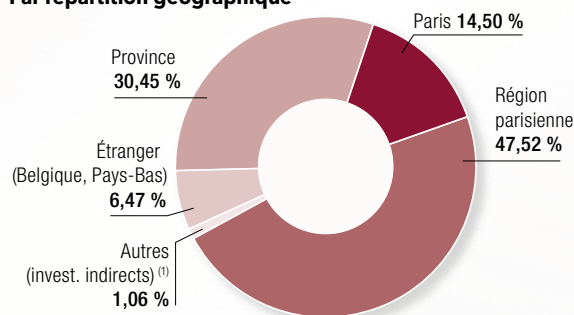
- 77 surfaces de bureaux représentant 34 218 m<sup>2</sup> ;
- 13 commerces de centre-ville représentant 4 338 m<sup>2</sup> ;
- 9 moyennes surfaces de périphérie représentant 3 392 m<sup>2</sup> ;
- 1 surface de galerie commerciale représentant 717 m<sup>2</sup> ;
- 2 habitations à l'étranger.



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

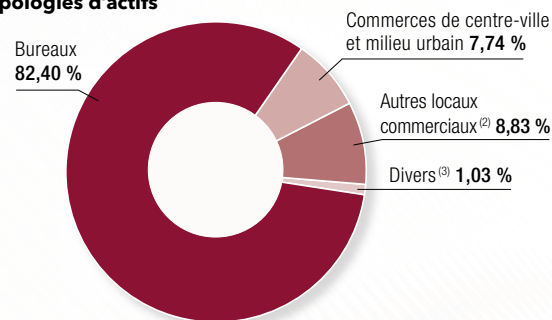
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

### Par répartition géographique



(1) La répartition géographique des investissements indirects n'est pas transparisée. La typologie de ces derniers permet de les regrouper dans la catégorie « Bureaux ».

### Par typologies d'actifs



(2) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux.

(3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité et aux logements.

**VALEUR ESTIMÉE  
DU PATRIMOINE :  
947,7 M€**

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
142,05 M€	14,99 %	2,48 %	84,17 %	15,83 %	10 ans et 1 mois

Conformément à la dixième résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2017, 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](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 2017 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 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 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 SOFIPRIME

☐ SCPI IMMORENTE 2

☐ SCPI SOFIPIERRE

NOM : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

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

Email : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_