

ACTUALITÉS

Bourg-la-Reine, avenue du Général Leclerc

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le mardi 6 juin 2017 à 10h30 à l'hôtel Ibis à Évry (91).

Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants. En cas d'impossibilité d'assister à l'Assemblée, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre vote par correspondance et/ou votre pouvoir.

En complément de la distribution ordinaire, la Société de Gestion a décidé cette année de verser dès le mois de mai un acompte sur dividende exceptionnel lié aux plus-values réalisées sur cessions d'immeubles de 0,42 € par part ayant jouissance au moment de la distribution.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2017, 151 718 parts nouvelles ont été souscrites et 23 765 retirées, soit une collecte brute de 34 895 140 € et une collecte nette des retraits de 29 975 785 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2017 est de **10 620**.

Le montant des capitaux collectés pour les 151 718 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 23 061 136 €

Prime d'émission : _____ 11 834 004 €

Montant collecté : _____ 34 895 140 €

	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 31.12.2016					4 102 161	623 528 472	943 497 030
1 ^{er} trimestre 2017	151 718	23 765	653	0	4 230 114	642 977 328	972 926 220
TOTAL	151 718	23 765	653	0	4 230 114	642 977 328	972 926 220

PRIX DE LA PART

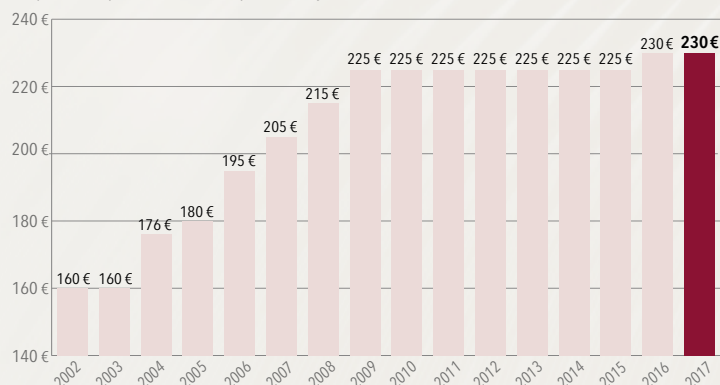
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTE DE L'EXERCICE

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

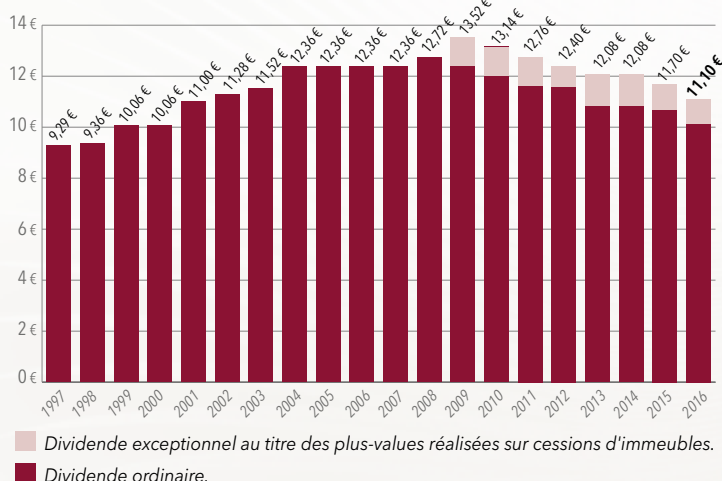
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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 fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2017 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2017, le premier 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).

Une distribution exceptionnelle de 0,42 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 10 mai 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

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis pour 6,7 M€ un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments (hôtel particulier, bâtiment principal et extension) à usage de bureaux, totalisant 1 656 m² et situé à proximité immédiate du pôle tertiaire du RER C et de la future ligne 14 à Clichy (92). Loué pour l'essentiel aux sociétés SPAC et FIDZUP, l'immeuble dispose également d'une surface vacante en cours de commercialisation de 380 m² couverte par une garantie locative pendant 18 mois.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	CLICHY (92) - 11-13, rue Madame de Sanzillon	- FIDZUP / marketing mobile - SPAC / infrastructures transport - Vacant ⁽³⁾ / en cours de commercialisation	369 m ² 907 m ² 380 m ²	6 662 800 €	01/02/2017
TOTAL			1 656 m²	6 662 800 €	

(1) BUR : Bureaux. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 47 emplacements de parking dont 19 vacantes). (3) Surface sous garantie locative d'une valeur de 200€/m²/an (+90€/an /emplacement de parking) jusqu'à 18 mois à partir de la date d'acquisition en l'absence de relocation.

Au 31 mars 2017, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Paris (10^e) et Delft (Pays-Bas) pour un total de 23,6 millions d'euros.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers, majoritairement vacants, pour un prix total net vendeur de 970 K€ :

- à titre principal, une surface de bureaux de 405 m² à Rosny-sous-Bois (93), a été cédée pour un prix net vendeur de 700 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 167 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie (vacante depuis 2015) de 187 m² à Marseille (13), a été cédée pour un prix net vendeur de 165 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 29 K€ ;
- une surface de bureaux vacante de 105 m² située à Lisses (91) a été cédée pour un prix net vendeur de 105 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 26 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 2016)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
970 000 €	209 189 €	779 028 €	24,5 %

Au 31 mars 2017, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant de **3,8 millions d'euros** net vendeur.



Colombes, immeuble Walk



Clichy, 11-13, rue Madame Sanzillon

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2017 s'établit à **92,43 %**. 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.

2T16	3T16	4T16	1T17
91,61 %	91,45 %	91,79 %	92,43 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,89 %.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2017 des locaux s'établit à 90,20 %. 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 mars 2017	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	6 211 m ²	732 057 €	628 933 €
Relocations	13	3 584 m ²	708 251 €	664 572 €
TOTAL	18	9 795 m²	1 440 308 €	1 293 505 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 15 804 963 €.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 1 surface de bureaux à Paris pour 306 m² ;
- 4 surfaces de bureaux en région parisienne pour 1 070 m² ;
- 4 surfaces de bureaux en province pour 816 m² ;
- 2 commerces de centre-ville en Belgique pour 790 m² ;
- 1 moyenne surface de périphérie aux Pays-Bas pour 601 m² ;
- 21 emplacements de parking en région parisienne, 28 en province et 7 en Belgique.

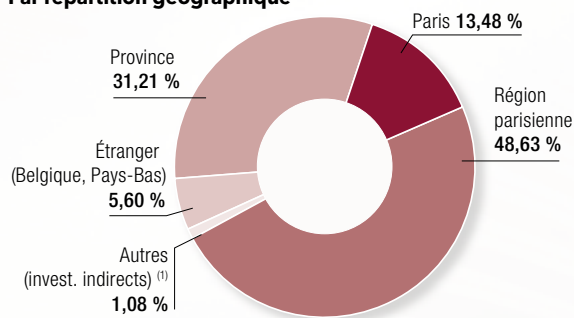
LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2017

- 73 surfaces de bureaux représentant 33 704 m² ;
- 11 commerces de centre-ville représentant 3 736 m² ;
- 10 moyennes surfaces de périphérie représentant 5 983 m² ;
- 1 surface de galerie commerciale représentant 717 m² ;
- 2 habitations à l'étranger.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2017

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

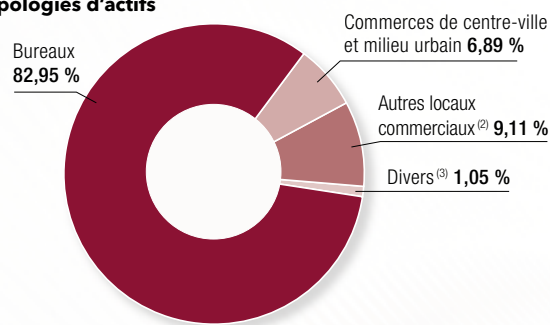
Par répartition géographique



(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

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



(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.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2017

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2017	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
134,89 M€	14,55 %	2,56 %	82,94 %	17,06 %	10 ans et 3 mois

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 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 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 :
- SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORÉENTE 2 SCPI SOFIPRIÈRE SCPI CIFOCOMA SCPI CIFOCOMA 2
- FCP SOFIDY Sélection 1 SCPI IMMORÉENTE SCPI EFIMMO

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____