



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



La Défense, quartier des Collines de l'Arche

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2016, 115 905 parts nouvelles ont été souscrites et 18 315 retirées, soit une collecte brute de 26 658 150 € et une collecte nette des retraits de 22 866 945 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2016 est de **10 039**.

Le montant des capitaux collectés pour les 115 905 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 17 617 560 €
Prime d'émission : _____ 9 040 590 €
Montant collecté : _____ 26 658 150 €

	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
3 ^e trimestre 2016	115 905	18 315	705	0	3 959 718	601 877 136	910 735 140
TOTAL	358 283	58 510	1 446	0	3 959 718	601 877 136	910 735 140

PRIX DE LA PART

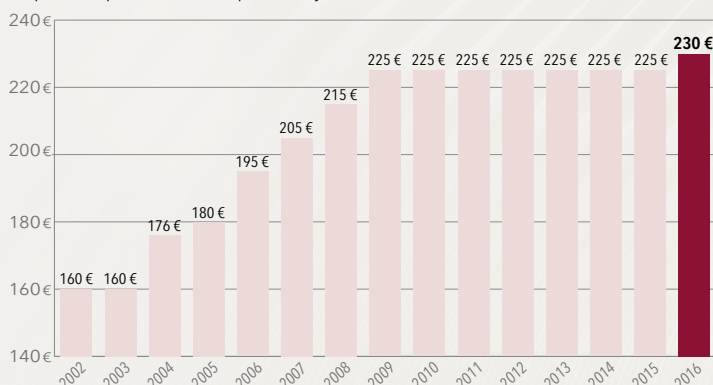
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	Prévision 2016	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin avril n
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin juillet n
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,76 €	2,64 €	Fin octobre n
Acompte 4 ^{ème} trimestre	2,76 €	Environ 2,64 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,04 €	Environ 10,56 €	-
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,66 €	Environ 0,54 €	Décembre n
Dividende annuel global	11,70 €	11,10 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	5,17 %	Environ 4,83 %	-

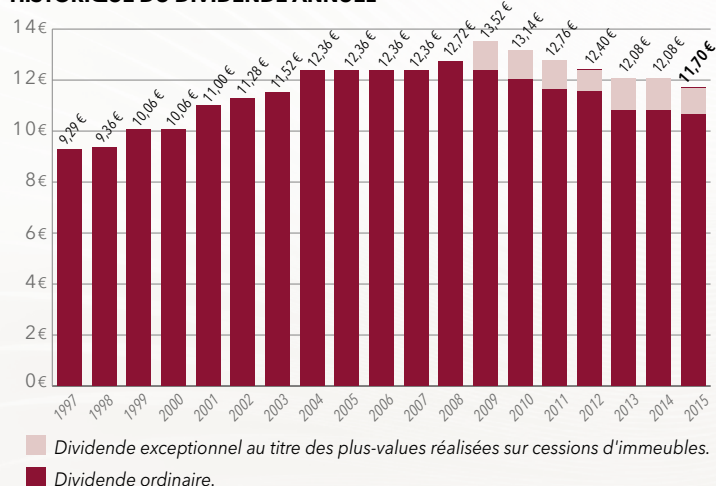
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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 versera, fin octobre 2016, le troisième 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 d'environ 0,54 € 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

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé des investissements pour un montant total de **34,4 M€**. Elle a ainsi acquis :

- un immeuble multi-locataires, totalisant 7 645 m², situé Villa Lourcine, à Paris (14^e) pour un prix de revient de **23,1 M€** ;
- un hôtel particulier (nommé « Le pavillon des Roses ») très bien situé dans le centre-ville de Cannes (06) et dont le locataire principal est engagée sur une durée ferme de 12 ans, pour un prix de revient de **5,7 M€** ;
- une surface de bureaux dans un immeuble mixte situé rue de l'amiral Mouchez à Paris (14^e), louée depuis 1986 à une entreprise qui conçoit des revêtements de sols, pour un prix de revient de **5,7 M€**.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
CCV BUR	2, rue des Mimosas - CANNES (06)	- MAAF / Assurance - SCP BERNARDEAU... / Notaires	110 m ² 738 m ²	5 652 617 € ⁽³⁾	06/07/16
BUR	28/32, rue de l'Amiral Mouchez - PARIS (14 ^e)	- INTERFACE EUROPE / Sols et décoration	1 157 m ²	5 650 400 €	26/07/16
BUR	28, villa Lourcine - PARIS (14 ^e)	- 16 locataires distincts / Mutuelle, Formation, Conseil... - 1 surface de bureaux vacante (archives)	7 437 m ² 208 m ²	23 091 500 €	03/08/16
TOTAL			9 651 m²	34 394 517 €	

(1) CCV : Commerce de centre-ville ; BUR : Bureaux. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 171 parkings dont 156 en sous-sol). (3) Un complément de prix d'un montant de 51 336 € (frais inclus) sera versé par EFIMMO à la régularisation de l'avenant de renouvellement du bail du locataire MAAF portant son loyer annuel HT/HC à hauteur de 60 K€, si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2017.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,8 %.

Au 30 septembre 2016, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Paris (10^e) et Colombes (92) pour un total de **31,4 millions d'euros**.

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers, très majoritairement vacants, pour un prix total net vendeur de 9 913 K€ :

- à titre principal, un immeuble de bureaux de 2 880 m² à Paris (20^e), vacant depuis juin 2016, a été cédé pour un prix net vendeur de 9 000 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 3 548 K€ ;
- trois surfaces de bureaux entièrement vacantes (258 m² au global) situées à Paris (9^e), Villers-lès-Nancy (54) et Saint-Genis-Laval (69), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 603 K€ générant une plus-value nette de fiscalité globale de 250 K€ ;
- une surface de bureaux de 123 m² située à Lisses (91), a été cédée pour un prix net vendeur de 110 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 25 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
16 851 633 €	3 545 546 €	17 006 599 €	-0,9 %

Au 30 septembre 2016, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de **5,8 millions d'euros** net vendeur.



Paris 14^e, rue de l'Amiral Mouchez



Cannes, rue des Mimosas



Paris 14^e, villa Lourcine

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2016 s'établit à **91,45 %**⁽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.

4T15	1T16	2T16	3T16 ⁽¹⁾
92,57 %	90,37 %	91,61 %	91,45 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,07 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2016 des locaux s'établit à 89,59 %. 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 3T16 aurait été de 91,52 %.

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 septembre 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	22	15 954 m ²	3 132 088 €	2 962 635 €
Relocations	24	20 095 m ²	3 263 698 €	2 812 113 €
Déspecialisations	-	-	-	-
TOTAL	46	36 049 m²	6 395 786 €	5 774 748 €
Locations	2	605 m ²	-	64 500 €

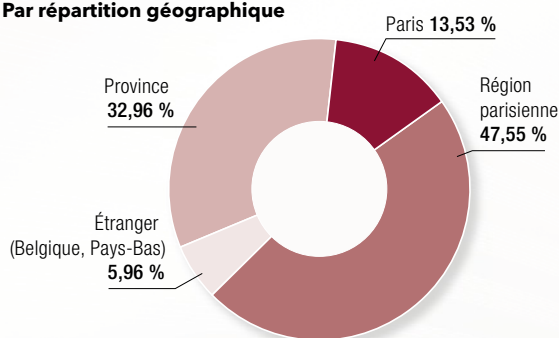
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 17 479 438 €.

La baisse des loyers annuels consentie depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 45 %) 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).

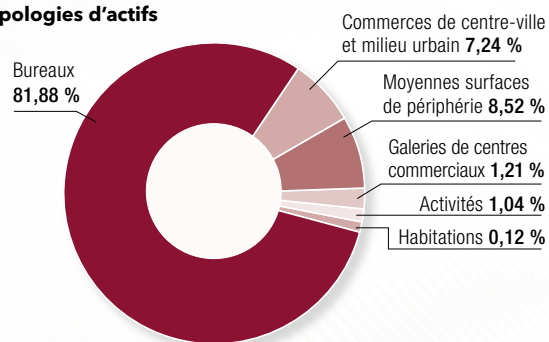
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2016

(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



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE : 870,9 M€

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 septembre 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
134,39 M€	15,43 %	2,63 %	82,09 %	17,91 %	10 ans et 9 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 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 IMMORANTE
 - SCPI EFIMMO
 - SCPI SOFIPRIME
 - SCPI IMMORANTE 2
 - SCPI SOFIPRIERE
 - SCPI CIFOcoma
 - SCPI CIFOcoma 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____