



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987



La Défense, quartier des Collines de l'Arche

ACTUALITÉS

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année et profite de l'occasion pour vous remercier de votre confiance.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2016, 169 013 parts nouvelles ont été souscrites et 26 570 retirées, soit une collecte brute de 38 872 990 € et une collecte nette des retraits de 33 373 000 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2016 est de **10 369**.

Le montant des capitaux collectés pour les 169 013 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : _____ 25.689 976 €
Prime d'émission : _____ 13 183 014 €
Montant collecté : _____ 38 872 990 €

	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
4 ^e trimestre 2016	169 013	26 570	317	0	4 102 161	623 528 472	943 497 030
TOTAL	527 296	85 080	1 763	0	4 102 161	623 528 472	943 497 030

PRIX DE LA PART

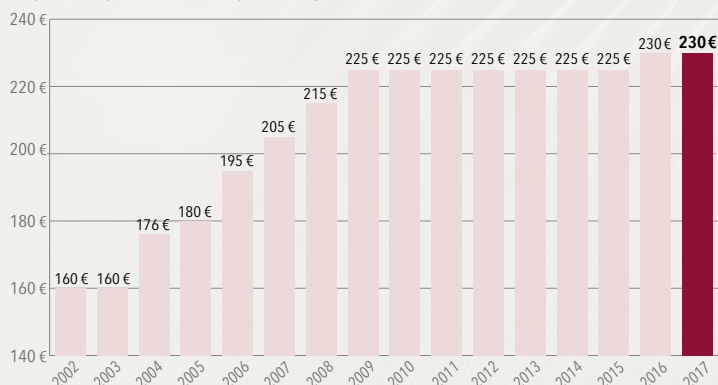
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

ACOMPTES DE L'EXERCICE

En € par part	2015	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 €	2,64 €	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	11,04 €	10,56 €	-
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,66 €	0,54 €	Décembre n
Dividende annuel global	11,70 €	11,10 €	-
Taux de distribution ⁽²⁾	5,17 %	4,83 %	-

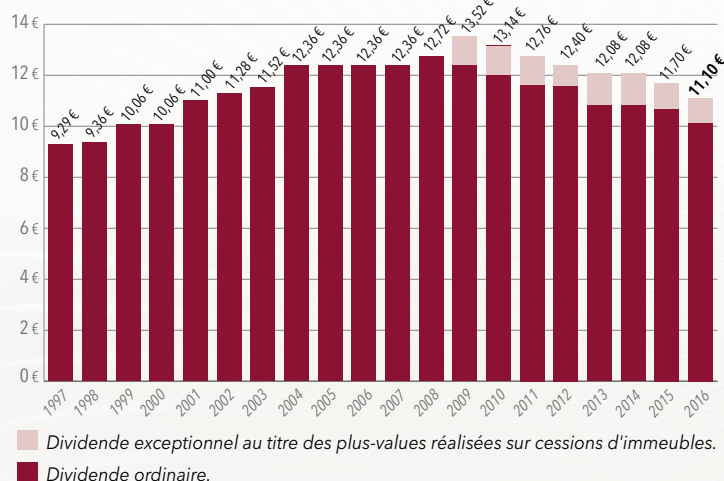
(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(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.

Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,10 € par part (en légère baisse de par rapport au dividende 2015) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2016, ce dividende procure une rentabilité nette de 4,83 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2017, le quatrième 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 réalisé deux investissements pour un montant total de **31,3 M€** :

- un immeuble de bureaux indépendant multi-locataires, totalisant 6 287 m² et situé à Colombes (92) au sein d'un campus totalement rénové et bénéficiant de nombreux services (salles de sport, restaurant inter-entreprises...) notamment loué à Tetra Pak et Engie pour un prix de revient de **17,9 M€** ;
- un immeuble de bureaux mono-locataire situé à Nanterre (92), loué à une filiale du groupe SUEZ selon un bail d'une durée ferme de 12 ans, pour un prix de revient de **13,4 M€** ; ce bail prévoit la prise en charge par le bailleur, de travaux de rénovation pour un montant de **3,5 M€** (en sus du prix d'acquisition), en contrepartie d'un surloyer annuel de **0,3 M€** durant toute la durée ferme de 12 ans.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activité	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquis. frais inclus	Date d'achat
BUR	COLOMBES (92) - Immeuble Walk	- ENGIE / Energie Electrique - TETRA PAK SERVICES / Emballage - ARELIS BROADCAST / Concep. Electroniq - SCHOTT France / Industrie du verre ⁽³⁾	1 847 m ² 2 176 m ² 1 732 m ² 438 m ²	17 947 300 €	17/10/16
BUR	NANTERRE (92) - Immeuble Swan	- SAFEGE (filiale SUEZ) / Ingénierie	5 231 m ²	13 363 030 €	19/12/16
TOTAL			11 424 m²	31 310 330 €	

(1) BUR : Bureaux. (2) Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 107 emplacements de parkings à Nanterre et 146 à Colombes). (3) Le bail de SCHOTT France a pris effet le 1^{er} janvier 2017 ; une garantie locative couvre la période de vacance entre la date d'acquisition et le 1^{er} Janvier.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements directs réalisés depuis le début de l'exercice s'élève à 6,8 %. En intégrant les 3,5 M€ de travaux consentis sur l'immeuble de Nanterre (92), la rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élèverait à 6,5 %.

Par ailleurs, EFIMMO a investi à hauteur de 10 M€ dans un OPCI professionnel géré par le Groupe TIKEHAU et détenant 137 actifs de bureaux/stockage, situés en France, occupés à 92 % par EDF et ses filiales ENEDIS et RTE. Cet investissement consiste en une participation minoritaire (3,8 % du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement moyen prévisionnel d'environ 6,7%.

Au 31 décembre 2016, EFIMMO est engagée (promesses ou engagement fermes signés) dans des acquisitions d'actifs situés principalement à Paris (10^e) et Clichy (92) pour un total de 20,0 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 2 960 K€ :

- à titre principal, un plateau de bureaux de 668 m² à Malakoff (92), vacant depuis avril 2013, a été cédé pour un prix net vendeur de 2 058 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 164 K€ ;
- une moyenne surface de périphérie de 123 m² à Vienne (38), a été cédée pour un prix net vendeur de 183 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 4 K€ ;
- trois surfaces de bureaux partiellement vacantes (487 m² sur 707 m² au global) situées à Tremblay-en-France (93), Poitiers (86) et Saint-Genis-Laval (69), ont été cédées pour un prix net vendeur global de 668 K€ générant une moins-value globale de 70 K€ ;
- quatre emplacements de parkings situés à Bagnolet (93), ont été cédés pour un prix net vendeur de 63 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 24 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
19 586 403 €	3 585 572 €	19 735 184 €	- 0,8 %

Au 31 décembre 2016, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 3,5 millions d'euros net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2016 s'établit à 91,79 %⁽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.

1T16	2T16	3T16	4T16 ⁽¹⁾
90,37 %	91,61 %	91,45 %	91,79 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,15 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2016 des locaux s'établit à 89,89 %. 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 4T16 aurait été de 92,03 %.

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 2016	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	28	24 548 m ²	4 785 164 €	4 400 792 €
Relocations	41	28 254 m ²	5 239 238 €	4 637 716 €
TOTAL	69	52 801 m²	10 024 402 €	9 038 508 €
Locations	3	1 043 m ²	-	140 370 €

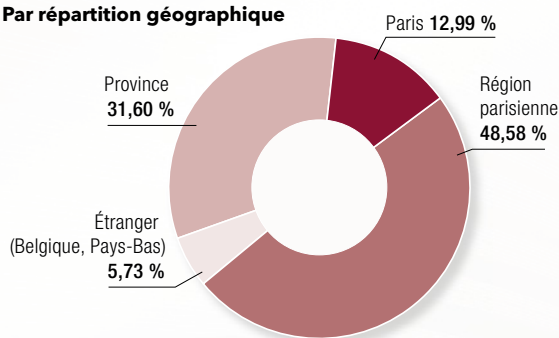
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 13 311 450 €.

La baisse des loyers annuels consentie depuis le début de l'exercice s'explique principalement (à hauteur de 65 %) par la signature de relocations via des baux de durées fermes supérieures ou égales à 4 ans (à Nancy (54), Bordeaux (33), Orléans (45), Caen (14), Sceaux (92), Lyon (69) et Levallois (92) et de deux de renouvellements qui assurent le maintien des locataires, pour 4 à 6 années supplémentaires, dans des surfaces de bureaux respectivement situées à Paris (2^e) et à Pantin (93).

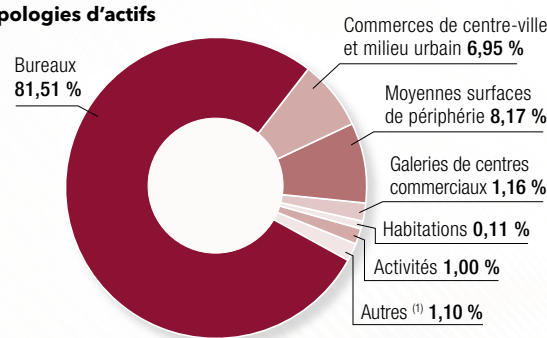
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

(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 : 907 M€

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique et la typologie ne sont pas transparaissées.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2016	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
137,72 M€	15,18 %	2,56 %	82,91 %	17,10 %	10 ans et 6 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

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 6 juin 2017, 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 2017.

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 €.

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, 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.

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 IMMORIENTE
 - SCPI EFIMMO
 - SCPI SOFIPRIME
 - SCPI IMMORIENTE 2
 - SCPI SOFIPIERRE
 - SCPI CIFOCOMA
 - SCPI CIFOCOMA 2

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél. : _____