

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nous soussignés,	Société	Indivision	Monsieur	Madame	M. et Mme
<b>SOUSCRIPTEUR(S) :</b>					
Nom et Prénom / Raison sociale :		Plein propriétaire Nu-propriétaire (compléter usufruitier ci-dessous)			
Né(e) le :	/ /	A :	Code postal de naissance :		
Nom et Prénom du co-souscripteur / signataire(s) habilité(s) :					
Né(e) le :	/ /	A :	Code postal de naissance :		
Adresse :					
Adresse fiscale (si différente) :					
Si société : N° de Siret :		Régime fiscal : IR IS			
Etat civil : Célibataire		Veuf(ve)	Marié(e)(s)	divorcé(e)	Pacsé(e)(s)
Régime matrimonial : Communauté universelle		Communauté réduite aux acquêts			
Participation aux acquêts		Séparation de biens			
Profession :					
Tél. :		Email :			

<b>USUFRUITIER(S) :</b> (à compléter si démembrement)					
Nom et Prénom / Raison sociale :					
Né(e) le :	/ /	A :	Code postal de naissance :		
Nom et Prénom du co-souscripteur / signataire(s) habilité(s) :					
Né(e) le :	/ /	A :	Code postal de naissance :		
Adresse :					
Adresse fiscale (si différente) :					
Si société : N° de Siret :		Régime fiscal : IR IS			
Etat civil : Célibataire		Veuf(ve)	Marié(e)(s)	divorcé(e)	Pacsé(e)(s)
Régime matrimonial : Communauté universelle		Communauté réduite aux acquêts			
Participation aux acquêts		Séparation de biens			
Profession :					
Tél. :		Email :			

Souscription minimum : 10 parts pour les nouveaux associés ; les anciens associés de la SCPI peuvent souscrire un nombre inférieur.

Déclarons souscrire à parts de la SCPI **EFIMMO** au prix unitaire de **237** €/part, prime d'émission incluse, soit un montant global de €

Payé

par versement comptant de l'intégralité de la souscription par chèque n° tiré sur la banque  
ou par virement de la banque

à crédit auprès de la banque selon les modalités suivantes :

- apport personnel de la banque € par chèque n° tiré sur la banque  
ou par virement de la banque

- emprunt ( amortissable ou in fine ) de € d'une durée de ans  
au taux (fixe ou variable ) de %.

- les parts seront nanties par l'établissement prêteur : oui non

**N.B. : Les chèques de souscription doivent être libellés à l'ordre de la SCPI EFIMMO.**

Déclarons :

- Avoir reçu et pris connaissance d'une copie des statuts, de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et de son actualisation le cas échéant, du dernier rapport annuel, du bulletin trimestriel d'information en vigueur, du document d'information clés, des conditions d'émission des parts rappelées au verso du présent document ;
- Avoir été informés que la société ne garantit pas la revente des parts ;
- Avoir été informés que les parts souscrites ne porteront jouissance, dans les conditions et délais exposés au verso, qu'à compter du règlement de l'intégralité du montant de la souscription ;
- Etre déjà associé(s) / N'être pas déjà associé(s)

Pièces à joindre au présent bulletin de souscription :

- Photocopie (recto/verso) de la pièce d'identité du ou des souscripteurs ;
- Déclaration de provenance des fonds et justificatif si souscription supérieure à 30.000 € ;
- Justificatif de domicile ;
- RIB du compte sur lequel seront versés les revenus afférents aux parts objet de la présente souscription.
- Si souscription par une personne morale : Photocopie des statuts, du Kbis, formulaire d'identification des bénéficiaires effectifs et copie de leur pièce d'identité, document justifiant du/des signataire(s) habilité(s).

## SCPI à capital variable

Deux exemplaires sont à retourner à :

**Sofidy**

303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex

Un exemplaire à conserver par  
le/les souscripteur(s)

Un exemplaire destiné au  
Conseiller

**RÉSERVÉ A SOFIDY**

Date de réception :

/ /

Code Associé :

Code conseiller :

**0465**

Date de jouissance :

/ /

Fait à :

Le : / /

En quatre exemplaires dont un m'a été  
remis avec un exemplaire de la note  
d'information

**Signature(s)** précédée(s) de la mention

« Bon pour souscription à  
parts » (nombre en toutes lettres)

## Renseignements sur la société EFIMMO 1

### Nature :

SCPI à capital variable, Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

### Immatriculation :

RCS EVRY 342.710.647

### Siège social :

303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes -  
91026 EVRY Cedex.

### Objet social :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### Capital social :

756.114.424 € au 31 décembre 2018.

### Date d'expiration de la société :

23 octobre 2086.

### Responsabilité des associés :

La responsabilité de chaque associé est engagée à l'égard des tiers à hauteur de sa part dans le capital de la société.

### Publications :

La note d'information, actualisée en juin 2019, a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 15-19 en date du 31 juillet 2015.

### Société de gestion :

SOFIDY, société par actions simplifiée au capital de 565.328 €

303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes -

91026 EVRY Cedex

Tél : 01 69 87 02 00

Agrément de l'AMF : GP n° 07000042 du 10 juillet 2007.

## Modalités de souscription

Les conditions générales de souscriptions des parts sont détaillées de manière complète dans la note d'information en vigueur.

Prix de souscription à compter du 10 juin 2019 :

Valeur nominale : 152 €

Prime d'émission : 85 €

Prix de souscription (pour une part) : 237 €

La commission de souscription d'un montant de 23,70 € HT (10 % HT) soit 28,44 € TTC (12 % TTC) comprise dans le prix de souscription sera facturée directement par la société de gestion à la SCPI. Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais. Il est à noter qu'une partie de cette commission de souscription de 10 % HT peut être reversée par la société de gestion au Conseiller commercialisateur. Conformément à la réglementation en vigueur, le souscripteur peut se rapprocher du Conseiller commercialisateur pour connaître le niveau de sa rémunération.

**Minimum de souscription :** La souscription minimale est de dix parts pour les nouveaux associés, les anciens associés pouvant souscrire un nombre inférieur. Les chèques de souscription doivent être libellés à l'ordre de la SCPI EFIMMO 1.

**Modalité d'enregistrement des souscriptions :** Les souscriptions ne seront validées qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.

**Jouissance des parts :** La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du troisième mois qui suit la date de souscription, la date d'encaissement des fonds par la SCPI faisant foi.

**Par exemple :** si la souscription se réalise en juin 2019, les nouvelles parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er septembre 2019. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende au titre des mois de juin, juillet et août 2019. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la société de gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin octobre 2019 au titre du mois de septembre 2019.

### Formalités de souscription :

- Souscription par une personne mariée sous le régime de la communauté : le conjoint doit signer et porter la mention «bon pour accord» ;
- Souscription par deux conjoints : le bulletin doit être complété et signé par chacun d'eux ;
- Souscription en démembrement : le bulletin doit être signé par lme nu-propriétaire et par lusufruitier
- Mineurs et incapables : le bulletin doit être établi au nom du mineur ou de l'incapable avec mention de son état et signé par le (ou les) représentant(s) légal (aux) qui indique(nt) ses (leurs) noms, prénoms, qualité et domicile. Le mineur émancipé par le mariage ou postérieurement au 16 juin 1975 est capable comme un majeur ;
- Personne morale : le bulletin doit être établi au nom de la personne morale et signé par le(s) signataire(s) habilité(s). Indiquer dans la case «profession» la fonction de signataire habilité. Joindre la photocopie des statuts, du Kbis, le formulaire d'identification des bénéficiaires effectifs et la copie de leurs pièces d'identité, et un document justifiant des pouvoirs du/des signataires(s) habilité(s).

## Données à caractère personnel :

SOFIDY, en tant que responsable du traitement, vous informe que toutes les informations à caractère personnel demandées dans ce formulaire sont requises exceptés la profession et le numéro de téléphone qui sont facultatifs. Si une information requise n'est pas renseignée, votre souscription ne pourra pas être prise en compte. Ces informations sont collectées pour pouvoir gérer votre statut d'associé de la SCPI et nous permettre d'exécuter nos obligations légales et réglementaires, notamment, en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les destinataires des données sont : le personnel habilité de SOFIDY, les prestataires contractuellement liés à SOFIDY pour l'exécution des traitements, l'administration (Trésor Public), les commissaires aux comptes, les banques de la SCPI, votre conseiller en gestion de patrimoine, et, le cas échéant, l'établissement de crédit ayant nanti vos parts. SOFIDY s'engage à protéger vos données contre toute atteinte. Elles seront conservées pendant une durée de 5 ans à compter de votre retrait complet de la SCPI.

Conformément à la législation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à : **SOFIDY – Service Associés - 303, square des Champs Elysées – Evry Courcouronnes - 91026 EVRY Cedex** ou par e-mail à **service-associes@sofidy.com**. En l'absence de réponse satisfaisante dans le délai d'un mois, vous pouvez vous adresser à la CNIL. Vous pouvez également vous opposer au traitement de vos données pour des motifs légitimes.

## DECLARATION DE PROVENANCE DES FONDS

**Cette déclaration doit être remplie de façon aussi précise que possible et jointe au(x) dossier(s) de souscription, accompagnée d'une photocopie d'un document justifiant de l'identité du souscripteur (carte d'identité ou passeport)**

**Je soussigné(e) (NOM, Prénom / Raison sociale) :**

Adresse :

CP : Ville :

Statut fiscal : Résident Non Résident

Si non résident, joindre un justificatif (attestation de non résidence, copie du visa, copie du passeport. Il est précisé que les souscriptions des ressortissants ou résidents des États-Unis ne seront pas acceptées)

Profession :

Secteur d'activité :

*(si retraité(e), indiquer ancienne profession)*

Nom de la (ou des) SCPI :

Montant du versement total :

Si le règlement est effectué par virement(s), indiquer nom et prénoms du titulaire du compte d'origine :

Déclare avoir exercé, au cours des 12 dernières mois, une fonction publique (mandat d'élu ou contrat de travail) : Oui Non

*(si Oui, préciser la fonction, titre et lieu d'exercice)*

Déclare que les fonds versés proviennent de : Donation Succession Vente immobilière

Transformation d'épargne :

*(à préciser : vente portefeuille titres, prélèvement ou clôture d'un livret, d'un PEL/CEL/PEE/PEA, d'un compte géré, etc...)*

Autres (préciser) :

**Pour une souscription supérieur à 30 000€, merci de joindre une photocopie justificative**

Dans le cadre d'une souscription à crédit, préciser le nom de l'organisme prêteur :

Les parts sont-elles nanties en garantie du prêt : Oui Non

Si oui, préciser les coordonnées postales de l'organisme prêteur :

Je confirme que les informations mentionnées ci-dessus sont sincères et véritables.

Fait à :

Le : / / Signature :

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## EFIMMO

Société de gestion : SOFIDY ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)) • Contact : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) / 01 69 87 02 00  
Autorité compétente : Autorités des marchés financiers (AMF) • Date de publication : 15 décembre 2017

**Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

### En quoi consiste ce produit ?

#### Type

EFIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

#### Objectifs

La SCPI EFIMMO a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier de bureaux et accessoirement en murs de boutiques et de magasins. EFIMMO investit prioritairement à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales en France, ainsi que, dans une moindre mesure, en Europe (Allemagne, Belgique, Pays-Bas...).

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'objectif de gestion vise à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part). Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

#### Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales souhaitant réaliser un investissement immobilier de rendement, sans contrainte de gestion, avec pour principaux objectifs la perception de revenus réguliers, ainsi que l'appréciation potentielle du prix de la part. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque faible

Risque élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

#### Scénarios de performance - Investissement de 10 000 €

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 163 €	8 001 €	7 593 €
	Rendement annuel moyen	-18,3 %	-5,4 %	-3,4 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 243 €	10 624 €	12 993 €
	Rendement annuel moyen	-7,6 %	1,5 %	3,3 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 512 €	11 277 €	14 152 €
	Rendement annuel moyen	-4,9 %	3,0 %	4,4 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 835 €	12 028 €	15 487 €
	Rendement annuel moyen	-1,6 %	4,7 %	5,6 %

\* Période de détention recommandée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si SOFIDY n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les associés de la SCPI EFIMMO ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion SOFIDY.

Par ailleurs, SOFIDY est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux <sup>(1)</sup>	1 271 €	2 083 €	3 167 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	12,7 %	4,5 %	2,7 %

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière (représentant environ 1,1 % de la valeur de retrait en 2016).

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,8 %	L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	Non applicable	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,5 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents <sup>(1)</sup>	1,2 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commission d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement

(1) Y compris les frais d'exploitation immobilière.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est d'au moins 8 ans.

Vous pouvez à tout moment demander le retrait de vos parts (sans garantie). Les modalités de retrait sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#efimmo>).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY.

Une procédure en cas de réclamation est disponible sur le site de SOFIDY ([www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires](http://www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires)).

## Autres informations pertinentes ?

Pour plus de détails sur EFIMMO, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou SOFIDY (01 69 87 02 00 / [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)).

La documentation relative à la SCPI EFIMMO (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) est disponible sur le site internet de SOFIDY (<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#efimmo>).



## SOUSCRIPTION PAR UNE PERSONNE MORALE : IDENTIFICATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS\*

Joindre la copie de la pièce d'identité de chaque Bénéficiaire Effectif.

### Je / Nous soussigné(e)(s) :

☐ M. ☐ Mme

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Né(e) le : | | | | | | | |

Agissant en qualité de : \_\_\_\_\_

☐ M. ☐ Mme

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Né(e) le : | | | | | | | |

Agissant en qualité de : \_\_\_\_\_

Nom de la Personne Morale : \_\_\_\_\_

N° SIREN : | | | | | | | |

Société cotée en bourse : ☐ Oui ☐ Non

Adresse Complète/Siège : \_\_\_\_\_

### Déclare/Déclarons la/les personne(s) suivante(s) en tant que Bénéficiaire(s) Effectif(s) :

**N° 1**

☐ M. ☐ Mme ☐ Société

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Né(e) le : | | | | | | | | À : \_\_\_\_\_ Nationalité : \_\_\_\_\_

Adresse complète : \_\_\_\_\_

Détention : \_\_\_\_\_ % Personne politiquement exposée : ☐ OUI ☐ NON

**N° 2**

☐ M. ☐ Mme ☐ Société

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Né(e) le : | | | | | | | | À : \_\_\_\_\_ Nationalité : \_\_\_\_\_

Adresse complète : \_\_\_\_\_

Détention : \_\_\_\_\_ % Personne politiquement exposée : ☐ OUI ☐ NON

**N° 3**

☐ M. ☐ Mme ☐ Société

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Né(e) le : | | | | | | | | À : \_\_\_\_\_ Nationalité : \_\_\_\_\_

Adresse complète : \_\_\_\_\_

Détention : \_\_\_\_\_ % Personne politiquement exposée : ☐ OUI ☐ NON

Fait à : \_\_\_\_\_ Le : | | | | | | | |

Signature(s)

*\*Sont considérées comme Bénéficiaires Effectifs les personnes physiques qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société partie à la transaction ou la ou les personnes physiques qui exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion (R561-1 CMF). S'il existe une/des société(s) en tant que bénéficiaire effectif, merci de remplir une autre fiche en détaillant le(s) Bénéficiaire(s) Effectif(s) de cette dernière. Merci également de remplir une autre fiche s'il existe plus de 3 Bénéficiaires Effectifs.*