



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°104

3<sup>ème</sup> trimestre 2013

Immeuble Altaïr – 13-17 rue Mozart – Clichy (92)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

## EVOLUTION DU CAPITAL – EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2013, 82.066 parts nouvelles ont été souscrites et 11.982 retirées, soit une collecte brute de 18.464.850 € et une collecte nette des retraits de 16.038.495 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2013 est de **7.667**.

Le montant des capitaux collectés pour les 82.066 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	12.474.032 €
Prime d'émission	5.990.818 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>18.464.850 €</b>

	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 euros
Cumul au 31.12.2012					2 736 487	415 946 024	615 709 575
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	89 056	10 658	274	0	2 814 885	427 862 520	633 349 125
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	84 740	13 241	30	0	2 886 384	438 730 368	649 436 400
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	82 066	11 982	406	0	2 956 468	449 383 136	665 205 300
<b>Total</b>	<b>255 862</b>	<b>35 881</b>	<b>710</b>	<b>0</b>	<b>2 956 468</b>	<b>449 383 136</b>	<b>665 205 300</b>

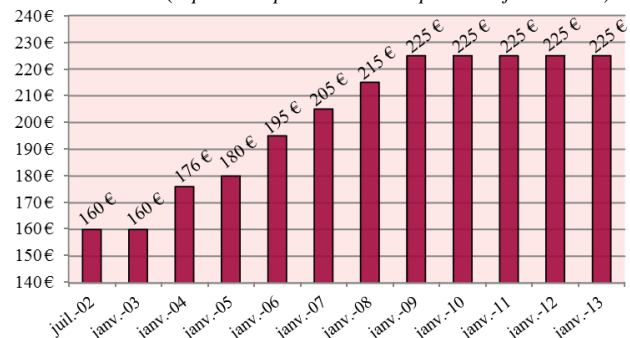
## PRIX DE LA PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Le prix de souscription de la part s'établit à 225 € et le prix de retrait à 202,50 €.

En € par part	Prix en vigueur
Valeur Nominale	152,00 €
Prime d'émission	73,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>225,00 €</b>
Commission de souscription	- 22,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>202,50 €</b>

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



## PERFORMANCES FINANCIERES

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 PLUSIEURS EXERCICES

Taux de rentabilité interne (TRI)* au 31 décembre 2012	
sur 10 ans	<b>9,72 %</b>
sur 15 ans	<b>7,04 %</b>
sur 20 ans	<b>5,58 %</b>
depuis l'origine	<b>8,99 %</b>

\* gestion reprise par SOFIDY fin 2000.

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2012	2013
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	12,40 €	NC
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	0,52 €	-
dont prélèvement sur le report à nouveau	0,14 €	-
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	225,00 €	NC
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	<b>5,51 %</b>	<b>NC</b>
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	225,00 €	<b>225,00 €</b>
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	225,00 €	NC
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</b>	<b>-</b>	<b>NC</b>



Société de Gestion  
Tél. 01 69 87 02 00 – fax 01 69 87 02 01 – www. Sofidy.com

## M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2012	Prévision 2013	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €	2,88 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,94 €	2,88 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,97 €	2,76 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €	2,76 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,52 €	0,80 €	Décembre
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>12,40 €</b>	<b>12,08 €</b>	
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,51 %</b>	<b>Environ 5,37 %</b>	

<sup>(1)</sup> prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

<sup>(2)</sup> dividende brut avant prélèvement libératoire 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 2013, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,76 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,76 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 2,76 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013).

**Une distribution exceptionnelle de 0,80 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue le 12 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.**

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2013 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/12	nov-12	Dec-12	janv-13	Fev-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13	Dec-13
1T13	2,88	1,92	0,96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T13	2,88	2,88	2,88	2,88	1,92	0,96	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T13	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	1,84	0,92	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8,52</b>	<b>7,56</b>	<b>6,60</b>	<b>5,64</b>	<b>4,68</b>	<b>3,72</b>	<b>2,76</b>	<b>1,84</b>	<b>0,92</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a principalement acquis un immeuble de bureaux de 4.239 m<sup>2</sup> à Clichy (92), pour un prix de revient de 24,5 M€. Au sein d'une zone de bureaux dense accueillant les sièges sociaux de nombreuses entreprises nationales et internationales, l'emplacement bénéficie de la proximité des transports en commun (métro ligne 13 et RER ligne C). Cet ensemble immobilier haut de gamme livré en 2005 est loué à la Société allemande Symrise, l'un des leaders mondiaux du secteur des arômes et parfums, selon un bail de 9 ans fermes à échoir au 31 décembre 2021.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
BUR	Immeuble Altaïr - 13/17 rue Mozart - Clichy(92)	Symrise / arômes et parfums	4 239 m <sup>2</sup>	24 526 500 €	02/08/2013
CCV	Oscar Van Kesbeeckstraat 2 – MECHELEN (Belgique)	Belgacom / télécommunications	575 m <sup>2</sup>	1 738 380 €	14/08/2013
		Deutsche Bank / banque	537 m <sup>2</sup>		
		Particuliers / 10 places de parking	-		
<b>TOTAL</b>			<b>5 352 m<sup>2</sup></b>	<b>26 264 880 €</b>	

<sup>(1)</sup> Surfaces figurant dans les actes authentiques / CCV (commerce de centre-ville) BUR (bureaux) GCC (galerie de centre commercial) MSP (moyennes surfaces de périphérie)

L'acquisition de Clichy a été partiellement financée par un emprunt bancaire de 14,5 M€ amortissable sur 15 ans comprenant une tranche de 10 M€ à taux fixe de 3,15 % et une tranche de 4,5 M€ à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois majoré de 1,24 %.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,39 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 29,8 millions d'euros au 30 septembre 2013.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Au cours du trimestre, trois surfaces de bureaux (dont deux vacantes pour 112 et 199 m<sup>2</sup>) représentant une surface globale de 416 m<sup>2</sup> situées à Lisses (91) et une surface de bureaux de 1 017 m<sup>2</sup> à Lyon (69) ont été vendues pour des prix nets vendeurs respectifs de 400 K€ et 2 950 K€ qui ont généré des plus-values respectives de 8 K€ et 1 103 K€. Les arbitrages du trimestre sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2012)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
4 741 508 €	1 344 975 €	4 609 137 €	+ 2,87%

Au 30 septembre 2013, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 2,0 millions d'euros net vendeur.

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2013 s'établit à **91,57 %**. 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.

4T12	1T13	2T13	3T13
92,21 %	93,15 %	91,00 %	<b>91,57 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,00 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2013 des locaux s'établit à **89,26 %**. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous étaient loués.

## GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

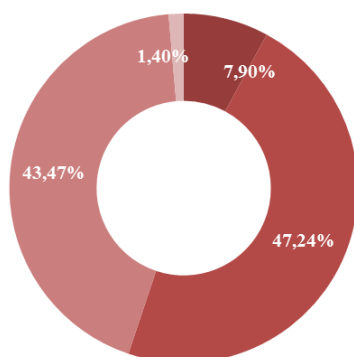
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2013	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	12	7 222 m <sup>2</sup>	993 284 €	1 026 735 €
Relocations	39	9 895 m <sup>2</sup>	1 382 257 €	1 273 174 €
Désécialisations	2	552 m <sup>2</sup>	61 003 €	61 476 €
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>17 669 m<sup>2</sup></b>	<b>2 436 544 €</b>	<b>2 361 385 €</b>
Locations	2	28 m <sup>2</sup>		5 596 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				30 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre : 12.796.255 €

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2013

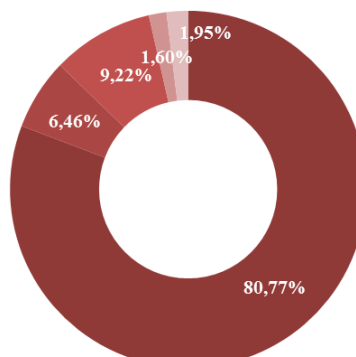
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 627,2 M€**



### Par répartition géographique

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger



### Par typologie d'actif

- Bureaux
- Commerces de Centre-Ville et milieu urbain
- Moyennes Surfaces de Périphérie
- Galeries de Centres Commerciaux
- Activités

## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2013

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 30 septembre 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
89,22 M€	14,22%	3,15%	80,22%	19,78%	11 ans et 11 mois

## M FISCALITE

Ce paragraphe expose la fiscalité applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu. Les personnes physiques qui ont investi dans EFIMMO à travers un contrat d'assurance-vie ne sont notamment pas concernées par le présent paragraphe, l'assurance-vie faisant l'objet d'une fiscalité distincte.

### FISCALITE DES REVENUS

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). Les personnes physiques à la fois associées de SCPI et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfiscier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, suite à l'adoption de la Loi de Finances pour 2013, les **revenus financiers** sont désormais, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette loi supprime donc l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un **prélèvement obligatoire non libératoire**, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève désormais avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, **peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement**. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la société de gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les **prélèvements sociaux** actuellement au taux de 15,5 %, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6e et la 21e année de détention et de 4 % pour la 22e année (permet une exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans).
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6e et la 21e année, de 1,60 % pour la 22e année et de 9 % par an entre la 23e et la 30e année de détention (permet une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

La loi de Finance 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières dépassant le seuil de 50 000 €. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention applicable pour l'imposition forfaitaire au taux actuellement en vigueur de 19 % et individuellement au regard de la quote-part de chaque concubin, partenaire de Pacs, membre du couple marié. En cas de franchissement de ce seuil, cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette jusqu'à 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values éventuellement imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifie de ce paiement à la Société de Gestion. Le dossier de cession doit être accompagné d'un chèque d'un montant de 119,60 € TTC établi à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY correspondant aux frais de mutation.

En cas de retrait de parts, la Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'éventuel impôt directement à l'administration fiscale. Le montant remboursé à l'associé est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI : Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessus pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

### NON RESIDENTS

La 2<sup>nd</sup> Loi de Finance Rectificative pour 2012 a instauré pour les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisées par des non-résidents une soumission aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Cette disposition entre en vigueur de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

### IMPOT DE SOLIDARITE 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 2013 s'établissait à **202,50 €**.

## M INFORMATIONS DIVERSES

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### MODALITES 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 accompagné 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 complètes de rachat sont remboursées en fin de 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

Conformément à l'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mai 2011 de la résolution n°11, la Société de Gestion perçoit depuis le 1<sup>er</sup> octobre une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 119,60 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

### AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

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 Etats-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information et le présent bulletin trimestriel d'information sur le site internet EFIMMO en vous connectant sur [www.efimmo1.com](http://www.efimmo1.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

**La Directive européenne AIFM**, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, a été transposée en droit français le 22 juillet 2013. Vous trouverez, joint à ce bulletin, une note d'information vous présentant les principales conséquences de la mise en place de cette nouvelle réglementation sur votre SCPI.

**Nature de la Société :**

**Visa de l'AMF délivré à la note d'information :**

**Agrément de l'AMF à SOFIDY :**

**Siège social :**

**Responsable de l'information :**

Société Civile de Placements Immobiliers

SCPI N°13-22 en date du 2 août 2013

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX

M. Christian FLAMARION - SOFIDY

303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX

Tél. 01 69 87 02 00 - Fax 01 69 87 02 01

### COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION

A adresser à votre conseiller habituel ou à retourner à SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂-----

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par les SCPI gérées par SOFIDY indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :  IMMORENTE  IMMORENTE 2  EFIMMO  SOFIPIERRE  CIFOCONA  CIFOCONA 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....