



Immeuble Le Ravel – Guyancourt (78)



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°103

2<sup>ème</sup> trimestre 2013

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

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

Au cours du deuxième trimestre 2013, 84.740 parts nouvelles ont été souscrites et 13.241 retirées, soit une collecte brute de 19.066.500 € et une collecte nette des retraits de 16.385.198 €.

Le nombre d'associés au 30 juin 2013 est de **7.501**.

Le montant des capitaux collectés pour les 84.740 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	12.880.480 €
Prime d'émission	<u>6.186.020 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>19.066.500 €</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
<b>Total</b>	<b>173 796</b>	<b>23 899</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>2 886 384</b>	<b>438 730 368</b>	<b>649 436 400</b>

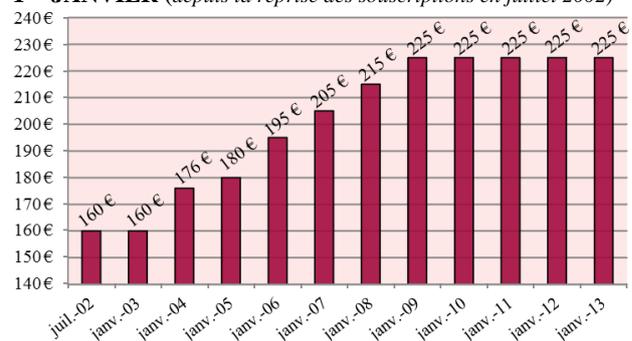
## PRIX DE LA PART

### 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)*	
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	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 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,52 €		Décembre
Dividende annuel par part	12,40 €	Entre 11,90 € et 12,50 €	
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,51 %		

<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 indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2013 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin juillet 2013, le deuxième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,88 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 2,88 € 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).

### 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	2,88	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	5,76	4,80	3,84	2,88	1,92	0,96	5,76	0	0	0	0	0	0	0	0

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux de 10.624 m<sup>2</sup> à Guyancourt (78), au cœur de l'un des principaux bassins d'emplois d'Ile de France, pour un prix de revient de 37,1 M€. Cet ensemble immobilier, livré en 2009 et labélisé THPE (Très Haute Performance Energétique) est loué au Groupe Malakoff Médéric selon un bail de 9 ans fermes dont 8 restent à courir.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
BUR	Immeuble Le Ravel - Guyancourt (78)	Malakoff Médéric / protection sociale	10 624 m <sup>2</sup>	37 089 150 €	03/06/2013
<b>TOTAL</b>			<b>10 624 m<sup>2</sup></b>	<b>37 089 150 €</b>	

<sup>(1)</sup> Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 390 parkings dont 371 en sous-sol) / CCV (commerce de centre-ville) / BUR (bureaux) / GCC (galerie de centre commercial) / MSP (moyennes surfaces de périphérie)

Cette acquisition a été partiellement financée par un emprunt bancaire de 22 M€ sur 10 ans comprenant une tranche amortissable de 16 M€ à taux fixe (2,78 %) et une tranche remboursable *in fine* de 6 M€ à taux fixe (3,30 %).

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 6,84 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 24,4 millions d'euros au 30 juin 2012.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

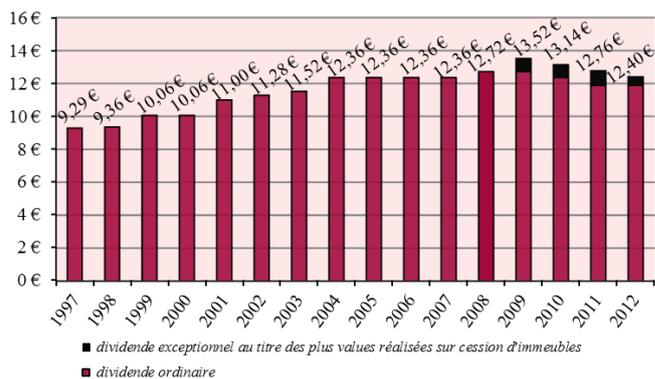
### ARBITRAGES

Au cours du trimestre, une surface de bureaux / activité de 1 463 m<sup>2</sup> située à Bondoufle (91) et une surface de bureaux de 238 m<sup>2</sup> située à Gennevilliers (92), vacantes depuis près de 6 mois, ont été vendues pour des prix nets vendeurs respectifs de 900 K€ et 491 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
1 391 508 €	234 071 €	1 380 000 €	+ 0,83%

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

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2013 s'établit à **91,00 %**. 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.

3T12	4T12	1T13	2T13
91,95 %	92,21 %	93,15 %	<b>91,00 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,06 %.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2013 des locaux s'établit à **88,52 %**. 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 par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

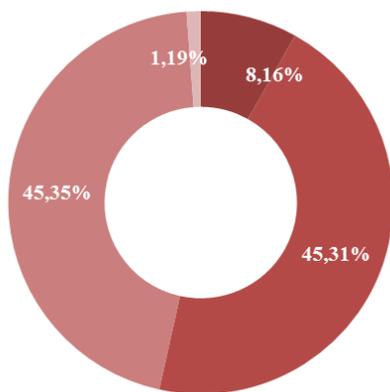
Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	5 966 m <sup>2</sup>	811 893 €	845 320 €
Relocations	25	5 599 m <sup>2</sup>	783 351 €	725 942 €
Désécialisations	1	500 m <sup>2</sup>	38 476 €	38 476 €
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>12 065 m<sup>2</sup></b>	<b>1 633 719 €</b>	<b>1 609 737 €</b>
Locations	2	28 m <sup>2</sup>		5 596 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				- €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre : 10.027.718 €

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2013

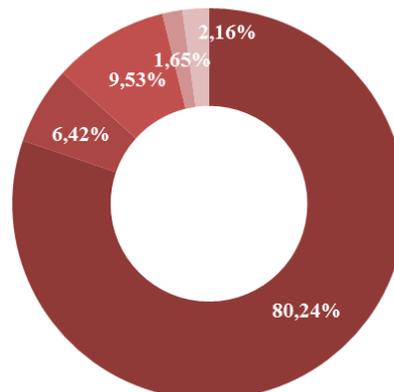
(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2012 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

**Valeur estimée du patrimoine : 605,9 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
- Galleries de Centres Commerciaux
- Activités

## M POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2013

% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2013	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
		taux fixe (ou variable couvert)	taux variable	
<b>12,54%</b>	<b>3,24%</b>	<b>82,36%</b>	<b>17,64%</b>	<b>11 ans et 7 mois</b>

## 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.

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois de Finance rectificatives pour 2012 et de la Loi de Finance pour 2013.

### 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 microfoncier 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 prélèvera désormais avant distribution. Le premier prélèvement obligatoire interviendra à compter du dividende du 1er trimestre 2013 qui sera versé fin avril 2013. 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 (soit revenu fiscal de référence 2011) 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 d'immeubles réalisées par de la SCPI :

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt, déterminé selon les mêmes règles que celles exposées ci-dessous pour les cessions de parts, est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

La loi de Finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. 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 plus-value nette est imposée au taux plafond de 6 %.

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.

### 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.

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.efimmo.com](http://www.efimmo.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 6 juin 2013, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour trois ans, la SCI LUPA représentée par son gérant, Monsieur Paul HAGER, Monsieur Olivier BLICQ et la Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Madame Delphine PROAL. Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générales ont été adoptées.

La Directive européenne AIFM, qui prévoit notamment l'obligation d'un dépositaire pour les SCPI, doit être transposée en droit français au plus tard le 22 juillet 2013. Nous vous tiendrons prochainement informés de cette évolution réglementaire

**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°02-01 du 13 juin 2002 actualisée en février 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  CIFOcoma  CIFOcoma 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....