

# EFIMMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°101

4<sup>ème</sup> trimestre 2012

160 bis rue de Paris – Boulogne-Billancourt (92)

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013

Les gestionnaires de SOFIDY sont heureux de vous présenter leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous accordez depuis de longues années et qui ne s'est pas démentie en 2012. L'année 2013 débute avec de nouveaux défis pour les SCPI : une conjoncture économique dégradée, une pression fiscale accrue et la transposition à venir de la directive européenne dite « AIFM » qui imposera notamment un dépositaire aux SCPI. Votre Société de Gestion s'attachera à défendre avec force vos intérêts financiers dans tous les domaines. Encore une excellente année à toutes et tous !

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

Au cours du quatrième trimestre 2012, 97.554 parts nouvelles ont été souscrites et 8.748 retirées, soit une collecte brute de 21.949.650 € et une collecte nette des retraits de 20.178.180 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2012 est de **7.140**.

Le montant des capitaux collectés pour les 97.554 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	14.828.208 €
Prime d'émission	7.121.442 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>21.949.650 €</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 31.12.2011					2 340 548	355 763.296	526 623 300
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	143.693	13 603	343	0	2 470 638	375 536.976	555 893 550
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	94.743	10 977	175	0	2 554 404	388 269 408	574 740 900
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	103 984	10 707	337	0	2 647 681	402 447 512	595 728 225
4 <sup>ème</sup> trimestre 2012	97 554	8 748	275	0	2 736 487	415 946 024	615 709 575
<b>Total</b>	<b>439 974</b>	<b>44 035</b>	<b>1 130</b>	<b>0</b>	<b>2 736 487</b>	<b>415 946 024</b>	<b>615 709 575</b>

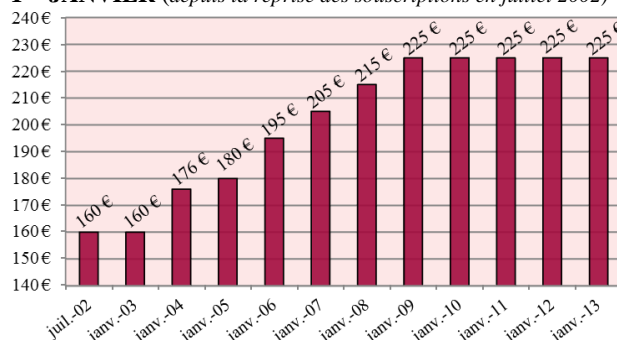
## PRIX DE LA PART

### 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>9,74 %</b>
sur 15 ans	<b>7,04 %</b>
sur 20 ans	<b>5,59 %</b>
depuis l'origine	<b>8,99 %</b>

\* gestion reprise par SOFIDY fin 2000.

### SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	12,76	<b>12,40</b>
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	0,88	<b>0,52</b>
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	<b>0,14</b>
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	225,00	<b>225,00</b>
<b>Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)</b>	<b>5,67 %</b>	<b>5,51 %</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	<b>225,00</b>
<b>Variation du prix de part acquéreur moyen :</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

	2011	2012	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €	2,88 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,94 €	2,94 €	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,97 €	2,97 €	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €	3,09 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,88 €	0,52 €	13 décembre
<b>Dividende annuel par part</b>	<b>12,76 €</b>	<b>12,40 €</b>	
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>5,67 %</b>	<b>5,51 %</b>	

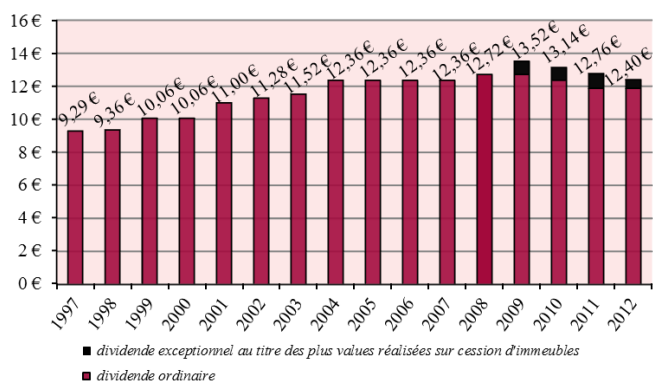
<sup>(1)</sup> prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

<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.

Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, votre Société de Gestion est parvenue à maintenir le taux d'occupation du patrimoine au-delà de 92 % et les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 12,40 € par part. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2012, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,51 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2013, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,09 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,09 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, ou 3,08 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers. (cf. paragraphe fiscalité pour l'évolution de la fiscalité sur les revenus financiers à compter du 1er janvier 2013).

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/11	Nov-11	Dec-11	Jan-12	Fev-12	Mar-12	Avr-12	Mai-12	Juin-12	Juil-12	Août-12	Sept-12	Oct-12	Nov-12	Dec-12
1T12	2,88	1,92	0,96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T12	2,94	2,94	2,94	2,94	1,96	0,98	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T12	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	1,98	0,99	0	0	0	0	0	0
4T12	3,09	3,06	3,03	3,00	2,99	2,98	2,97	2,97	2,97	2,97	1,98	0,99	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11,88</b>	<b>10,89</b>	<b>9,90</b>	<b>8,91</b>	<b>7,92</b>	<b>6,93</b>	<b>5,94</b>	<b>4,95</b>	<b>3,96</b>	<b>2,97</b>	<b>1,98</b>	<b>0,99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements du trimestre portent sur un immeuble de bureaux multi-locataires situé 160 bis rue de Paris à Boulogne-Billancourt (92) acquis pour prix de revient global de 18,1 millions d'euros frais inclus (pour 3 900 m<sup>2</sup>), ainsi que sur deux magasins de l'enseigne Monoprix, l'un à Brunoy (91) valorisé par une situation en centre-ville proche de la gare RER, l'autre à Vendôme (41) pour un prix de revient global de 8,5 millions d'euros.

Type (2)	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
BUR	160 bis rue de Paris - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	EDITIALIS / Groupe de communication	1 222		
		AURISPHERE / Gestion de portefeuille	800		
		MEOTEC / Cabinet de conseil	481		
		EUROTAXGLASS'S France / Analyses de marché	394		
		SPAS / Organisation de foires, congrès et salons	370	18 061 682	11/12/2012
		CARDMANIA / Edition de revues et périodiques	227		
		EREC ASSOCIES / Activités comptables	207		
		CETI / Agence d'assurance et investissements	148		
		RAPS EPICES / Commerce de gros (café, thé, ...)	141		
CCV	12-14 rue de Philsbourg - BRUNOY (91)	MONOPRIX / Supermarché alimentaire	3 943	6 505 741	21/12/2012
CCV	34/40 Rue du Faubourg Chartrain - VENDOME (41)	MONOPRIX / Supermarché alimentaire	3 349	1 956 641	21/12/2012
<b>TOTAL</b>			<b>11 282</b>	<b>26 524 064</b>	

(1) Surfaces (hors parkings) figurant dans les actes authentiques

(2) CCV (commerce de centre-ville) BUR (bureaux) GCC (galerie de centre commercial) MSP (moyennes surfaces de périphérie)

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (126,0 millions d'euros) s'établit à 6,0 %.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

### ARBITRAGES

Au cours du trimestre écoulé, quatre actifs ont été cédés :

- trois surfaces de bureaux (pour 537 m<sup>2</sup> dont deux vacantes et très difficilement relouables), situées à Toulouse (31), pour un prix net vendeur global de 497.700 €, dégageant une moins-value de 225.289 € ;
- une surface de bureaux de 235 m<sup>2</sup>, située rue Pasteur à Châlons-en-Champagne (51) pour un prix net vendeur de 285.000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 28.713 €.

Les arbitrages réalisés depuis le début de l'année se résument de la manière suivante :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2011)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 934 700 €	263 099 €	2 901 100 €	+ 1,16%

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2012 s'établit à **92,21 %**. 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.

1T12	2T12	3T12	4T12
92,45 %	92,01 %	91,95 %	<b>92,21 %</b>

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 2,42 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2012 des locaux s'établit à **90,60 %**. 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

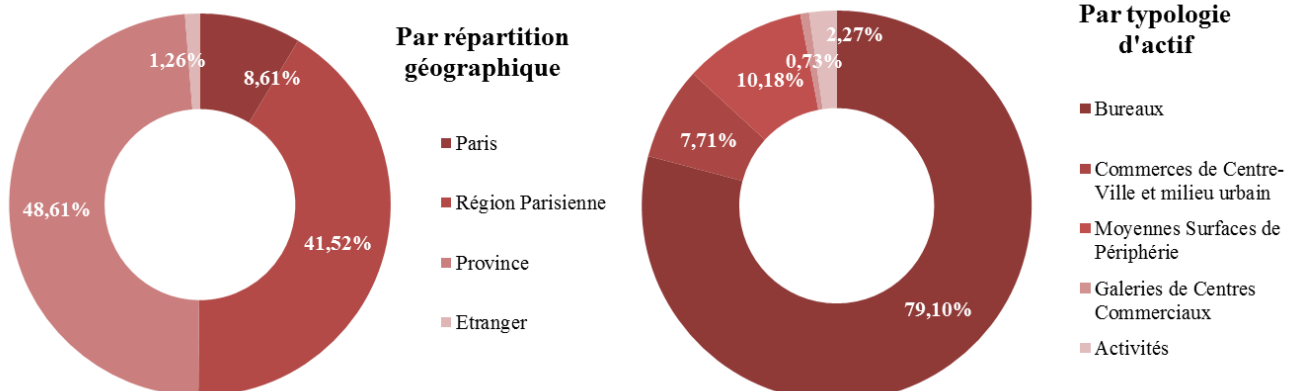
Les actions menées par la gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1er janvier au 31 décembre 2012	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	12	9 065 m <sup>2</sup>	1 355 656 €	1 224 788 €
Relocations	49	11 934 m <sup>2</sup>	2 080 249 €	1 781 999 €
Désécialisations	3	374 m <sup>2</sup>	48 882 €	62 102 €
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>21 373 m<sup>2</sup></b>	<b>3 489 989 €</b>	<b>3 068 888 €</b>
Locations	4	402 m <sup>2</sup>		26 450 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				77 000 €

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre : 10.743.574 €

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## **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. A titre dérogatoire pour l'imposition des revenus 2013 à déclarer en 2014, l'attestation sur l'honneur peut être adressée jusqu'au 31 mars 2013 à la société de gestion. 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, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il a été remplacé par 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, ce qui 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'élèvera à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 € puis augmentera 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 sera 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 acquiescer 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.efimmo1.com](http://www.efimmo1.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

#### **Appel à candidature :**

**Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 6 juin 2013, 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<sup>er</sup> mars 2013.**

**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 octobre 2010

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) : .....