



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°109

4^{ème} trimestre 2014

Immeuble Patios La Défense - 14 bis terrasse Bellini - Puteaux (92)

Validité du bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2015

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

EVOLUTION DU CAPITAL – EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2014, 112.247 parts nouvelles ont été souscrites et 20.274 retirées, soit une collecte brute de 25.255.575 € et une collecte nette des retraits de 21.150.090 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre est de **8.484**.

Le montant des capitaux collectés pour les 112.247 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal : 17.061.544 €
Prime d'émission : 8.194.031 €
Montant collecté : 25.255.575 €

	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 31.12.2013					3 044 053	462 696 056	684 911 925
1 ^{er} trimestre 2014	82 742	25 770	0	0	3 101 025	471 355 800	697 730 625
2 ^{ème} trimestre 2014	70 927	17 401	0	0	3 154 551	479 491 752	709 773 975
3 ^{ème} trimestre 2014	77 574	18 952	994	0	3 213 173	488 402 296	722 963 925
4 ^{ème} trimestre 2014	112 247	20 274	0	0	3 305 146	502 382 192	743 657 850
Total	343 490	82 397	994	0	3 305 146	502 382 192	743 657 850

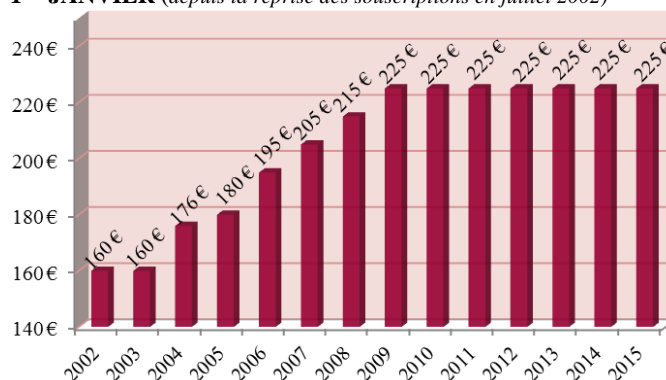
PRIX DE LA PART

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 €
Prix de souscription	225,00 €
Commission de souscription	- 22,50 €
Prix de retrait	202,50 €

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} 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 2014	
sur 10 ans	8,04 %
sur 15 ans	7,29 %
sur 20 ans	5,41 %
depuis l'origine	8,91 %

* gestion reprise par SOFIDY fin 2000.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2013	2014
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	12,08 €	12,08 €
dont acompte exceptionnel (prélèvement sur la réserve des plus-values)	0,80 €	0,80 €
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	-
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	225,00 €	225,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,37%	5,37%
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	225,00 €	225,00 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	225,00 €	225,00 €
Variation du prix de part acquéreur moyen :	-	-



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

M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

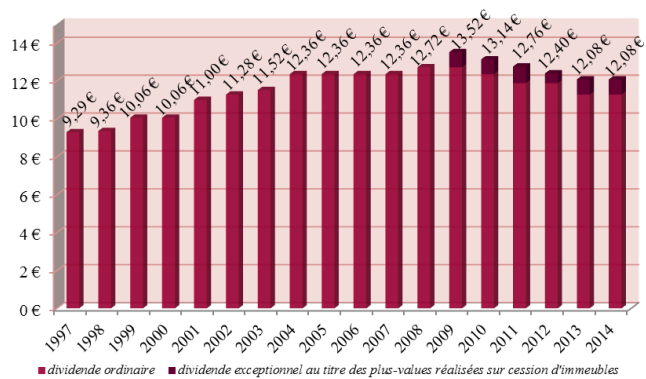
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2013	2014	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,88 €	2,76 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,88 €	2,79 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,76 €	2,82 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	2,76 €	2,91 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,80 €	0,80 €	Décembre
Dividende annuel par part	12,08 €	12,08 €	
Taux de distribution ⁽²⁾	5,37 %	5,37 %	

⁽¹⁾ prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

⁽²⁾ 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.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture toujours difficile pour certains locataires, le taux d'occupation du patrimoine a progressé pour atteindre 92,3 % en fin d'exercice et les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 12,08 € par part (identique au dividende 2013) tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année 2014, ce dividende procure une rentabilité nette de 5,37 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2015, le quatrième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,91 € pour une part de pleine jouissance, soit 2,90 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques, et 2,89 € après prélèvement obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés concernés (sauf dispense).

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2014 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (en € selon la date de souscription)

	avant le 31/10/13	nov-13	dec-13	janv-14	fev-14	mars-14	avr-14	mai-14	juin-14	juil-14	août-14	sept-14	oct-14	nov-14	dec-14
1T14	2,76	1,84	0,92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2T14	2,79	2,79	2,79	2,79	1,86	0,93	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3T14	2,82	2,82	2,82	2,82	2,82	2,82	2,82	1,88	0,94	0	0	0	0	0	0
4T14	2,91	2,89	2,87	2,85	2,84	2,83	2,82	2,82	2,82	2,82	1,88	0,94	0	0	0
TOTAL	11,28	10,34	9,40	8,46	7,52	6,58	5,64	4,70	3,76	2,82	1,88	0,94	0	0	0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé des investissements pour un prix de revient global de 45,8 M€ constitué de :

- un immeuble de bureaux de 5 390 m² (27,6 M€) appartenant à l'ensemble immobilier des Terrasses Bellini à La Défense (92), au sein duquel EFIMMO est déjà propriétaire. Cet immeuble est principalement loué à Altran Technologies (Conseil) et SGD (un des leaders mondiaux de la production de flacons en verre pour l'industrie) via des baux de durées fermes de 4 à 7 ans (comprenant des pénalités en cas de sortie des locataires avant le 9^{ème} anniversaire des contrats) ;
- un immeuble de bureaux de 5 030 m² livré en 2009, situé au cœur du parc technologique Woodstock à Saint-Priest (69) au sud-est de Lyon (11,5 M€). Le bâtiment est intégralement loué à la filiale française d'une société suédoise spécialisée dans la gestion du poste client, via un bail ferme de 9 ans dont 6 restent à courir ;
- des murs de commerces (6,7 M€) à Venlo (Pays-Bas), principalement loués à un magasin C&A.

Type ⁽¹⁾	Situation	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
BUR	SAINT-PIERST (69) 97 allée A. Borodine	INTRUM JUSTITIA / Recouvrement	5 030 m ²	11 454 408 €	14/10/2014
BUR	PUTEAUX (92) 14 bis terrasse Bellini	ALTRAN TECHNOLOGIES / Conseil en technologies SGD / Production et décoration de flacons	3 487 m ² 1 903 m ²	27 623 900 €	15/12/2014
CCV	VENLO (NL) Vleestraat / Kleine Beekstraat	C&A / prêt-à-porter ORA GROUP / Pizzeria Vacant	4 875 m ² 164 m ² 187 m ²	6 688 240 €	30/12/2014
TOTAL			15 647 m²	45 766 548 €	

⁽¹⁾ CCV (commerce de centre-ville), BUR (bureaux), GCC (galerie de centre commercial), MSP (moyennes surfaces de périphérie)

⁽²⁾ Surfaces figurant dans les actes authentiques (hors 133 emplacements de parking à Saint-Priest (69) et 81 emplacements de parking à La Défense (92))

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate de 7,1 %.

A ces actes signés s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 29,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

M VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre, votre SCPI a vendu des biens immobiliers pour un montant total de 2,3 M€ net vendeur :

- un immeuble de bureaux de 257 m² à Paris (18^{ème}) cédé pour un prix net vendeur de 1,1 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 0,3 M€ ;
- cinq surfaces de bureaux (dont quatre vacantes) totalisant 1 122 m² cédées à Horbourg-Wihr (68), Orléans (45) et Grenoble (38) pour un prix net vendeur global de 1,2 M€ générant une moins-value nette totale de 0,01 M€.

Les arbitrages cumulés depuis le début de l'exercice 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 2013)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
10 890 300 €	3 707 321 €	9 612 257 €	+ 13,3%

Au 31 décembre 2014, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 2,4 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2014 s'établit à **92,30 %**. 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.

1T14	2T14	3T14	4T14
90,77 %	91,41 %	91,09 %	92,30 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,12 %.

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2014 des locaux s'établit à **89,99 %**. 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 gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2014	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	13	9 105 m ²	1 544 532 €	1 330 845 €
Relocations	50	19 186 m ²	3 806 347 €	3 263 706 €
Désécialisations	0	0 m ²	- €	- €
TOTAL	63	28 291 m²	5 350 878 €	4 594 551 €
Locations	4	122 m ²		9 350 €
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée				50 000 €

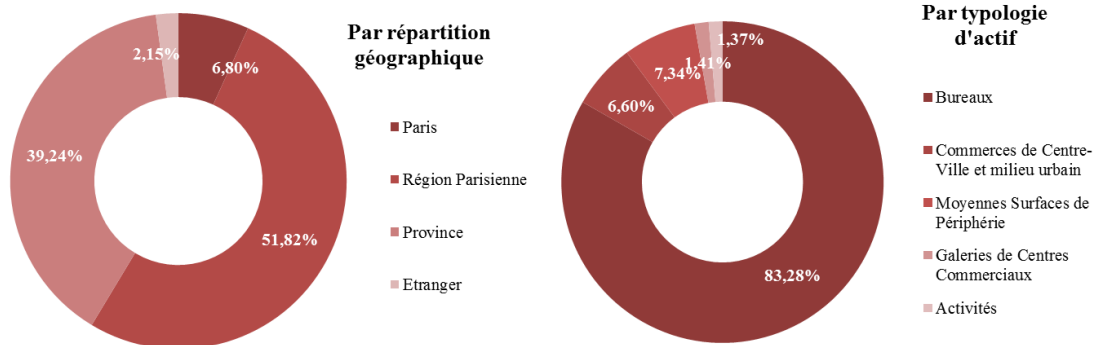
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 12.549.360 €

Parmi les baisses consenties à l'occasion des renouvellements / relocations, quatre opérations expliquent 70 % de la variation et se sont systématiquement accompagnées de baux avec des durées fermes d'au moins 6 ans, tout en recalant les loyers à des niveaux de marché.

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

Valeur estimée du patrimoine : 718,3 M€



M POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2014

Dette bancaire	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen au 31 déc. 2014	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			taux fixe (ou couvert)	taux variable	
108,70 M€	15,13%	2,95%	74,53%	/ 25,47%	11 ans et 8 mois

Conformément à la onzième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 180 M€.

M ASSEMBLEES GENERALES

Appel à candidature : Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 4 juin 2015, 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 2015.

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 microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** sont, sauf exceptions, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, est prélevé par la Société de Gestion 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 :

Depuis le 1^{er} septembre 2013, 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 6^e et la 21^e année de détention et de 4 % pour la 22^e 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 6^e et la 21^e année, de 1,60 % pour la 22^e année et de 9 % par an entre la 23^e et la 30^e 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 120,00 € 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.

NON RESIDENTS

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les revenus et les plus-values issus d'immeubles sis en France et réalisés par des non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %).

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^{er} janvier 2015 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 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 120,00 € 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.

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 <http://www.sofidy.com/fonds/efimmo/>. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

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 18 juillet 2014

303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY CEDEX

M. Jean-Marc PETER - 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 SOFIERRE CIFOCOMA CIFOCOMA 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone :