



Les Collines de l'Arche – La Défense (92)



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°100

3^{ème} trimestre 2012

Validité du bulletin : 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012

EVOLUTION DU CAPITAL – EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du troisième trimestre 2012, 103.984 parts nouvelles ont été souscrites et 10.707 retirées, soit une collecte brute de 23.396.400 € et une collecte nette des retraits de 21.228.232 €.

Le nombre d'associés au 30 septembre 2012 est de **6.877**.

Le montant des capitaux collectés pour les 103.984 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	15.805.568 €
Prime d'émission	7.590.832 €
Montant collecté :	23.396.400 €

	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 ^{er} trimestre 2012	143.693	13.603	343	0	2.470.638	375.536.976	555.893.550
2 ^{ème} trimestre 2012	94.743	10.977	175	0	2.554.404	388.269.408	574.740.900
3 ^{ème} trimestre 2012	103.984	10.707	337	0	2.647.681	402.447.512	595.728.225
Total	342.420	35.287	855	0	2.647.681	402.447.512	595.728.225

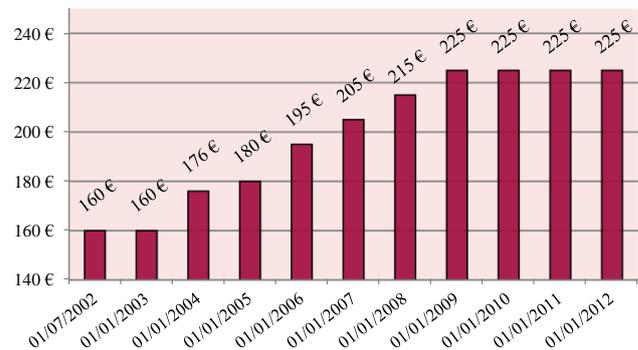
PRIX DE LA PART

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 €.

	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, dorénavant, la Société de Gestion communiquera 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	9,68 %
sur 15 ans	6,96 %
sur 20 ans	5,99 %
depuis l'origine	9,01 %

* la gestion de la SCPI a été reprise par SOFIDY en fin 2000.

SUR UN EXERCICE

	2011	2012
(a) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année dont acompte exceptionnel	12,76	N.D.
(b) Prix de part acquéreur moyen de l'année	225,00	N.D.
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a) / (b)	5,67 %	N.D.
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	N.D.
Variation du prix de part acquéreur moyen :	-	N.D.



M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

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

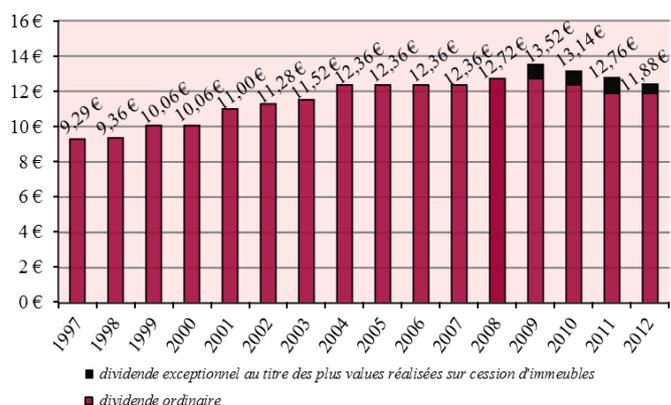
⁽¹⁾ dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

⁽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.

La Société de Gestion versera, fin octobre 2012, le troisième acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 2,97 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,97 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,97 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Une distribution exceptionnelle, prélevée sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles, est prévue au mois de décembre. Elle s'entend nette de toute fiscalité et bénéficiera aux associés et usufruitiers pour les parts ayant jouissance à la date de la distribution.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (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					
2T12	2,94	2,94	2,94	2,94	1,96	0,98	0	0	0	0					
3T12	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	1,98	0,99	0	0	0				
TOTAL	8,79	7,83	6,87	5,91	4,93	3,95	2,97	1,98	0,99	0	0	0	0	0	0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les investissements du trimestre portent sur la quote-part d'un immeuble de bureaux dénommé Les Collines de l'Arche et situé au pied de l'Arche de La Défense. Cet investissement d'un prix de revient global de 15,2 millions d'euros frais inclus est loué pour l'essentiel à des locataires de premier plan (AXA, SNCF...) dont trois (représentant 66 % des loyers annuels) sont engagés sur des baux fermes de 6 ans.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ² (I)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
BUR	Les Collines de l'Arche – LA DEFENSE (92)	Axa Technologies Services / Systèmes d'information	764		
		Consuel / Organisme de certification	263		
		Orsys / Formation	397	15 198 450	17/07/12
		VSC Group (SNCF) / Agence de voyages	1 015		
		Local de stockage	51		
TOTAL			2 490	15 198 450	

(I) Surfaces figurant dans les actes authentiques / 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 (99,5 millions d'euros) s'établit à 6,0 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 18,1 millions d'euros au 30 septembre 2012.

M VALORISATION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

ARBITRAGES

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

- une surface de bureaux de 167 m² vacante, située 2/4 boulevard Jean-Jaurès à Orléans (45), pour un prix net vendeur de 208.000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 42.655 € ;
- un ensemble de bureaux de 688 m², vacant depuis 2011, situé rue Jacques Monod à Mont-Saint-Aignan (76) pour un prix net vendeur de 750.000 €, dégageant une moins-value de 25.000 €.

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
2 152 000 €	459 675 €	2 145 143 €	+ 0,32%

Au 30 septembre 2012, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 0,6 millions d'euros net vendeur.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2012 s'établit à **91,95 %**. 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.

4T11	1T12	2T12	3T12
92,36 %	92,45 %	92,01 %	91,95 %

La quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 2,03 %.

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2012 des locaux s'établit à **90,82 %**. 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.

LOCAUX LOUES OU RELOUES AU COURS DU TRIMESTRE

- 2 unités de bureaux en région parisienne pour 294 m² ;
- 6 unités de bureaux en province pour 1.288 m² ;
- 15 parkings.

LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2012

- 47 surfaces de bureaux représentant 25.057 m² ;
- 3 commerces de centre-ville représentant 247 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie représentant 2.015 m² ;
- 2 surfaces d'activité représentant 2.447 m² ;
- 1 cellule de galerie commerciale représentant 51 m².

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 ^{er} janvier au 30 septembre 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1 221 528 €	1 098 787 €	- 122 741 €	-10,05%
Relocations	1 026 911 €	916 670 €	- 110 241 €	-10,74%
Cessions de bail ou déspecialisations	52 299 €	66 102 €	13 803 €	26,39%
SOUS-TOTAL	2 300 739 €	2 081 559 €	- 219 180 €	-9,53%
Locations		40 520 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		72 000 €		
TOTAL		2 194 079 €		

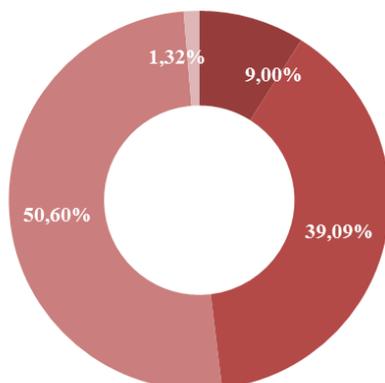
Dans un contexte économique général toujours très difficile, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers et agir pour un taux d'occupation le meilleur possible). Les baisses de loyers concédées sur le trimestre représentent 0,50 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 43,7 millions d'euros.

Par ailleurs, pour rappel, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers (ICC et ILC) sont quant à eux à la hausse depuis dix trimestres consécutifs.

Montant des loyers H.T. encaissés au cours du 3^{ème} trimestre : 10.808.237 €

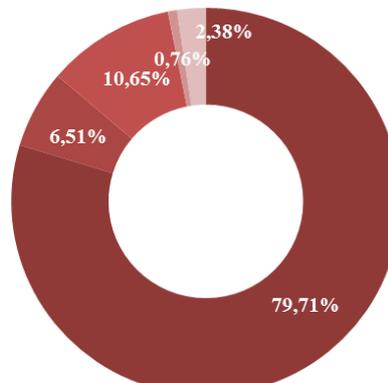
M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2012

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



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

MFISCALITE

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 de la Loi de Finance pour 2012, la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et la 2nd Loi de Finance rectificative pour 2012 du 16 août 2012. Par ailleurs, le projet de Loi de Finance pour 2013 actuellement en cours de discussion introduira de nouvelles dispositions fiscales.

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 imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 39,5 %, le taux du prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits de placement à revenu fixe ayant été porté à 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012 (complété de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire. Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux et les verse 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 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^{er} février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} 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^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. Depuis le 1^{er} juillet, la plus-value nette calculée est imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % au titre des prélèvements sociaux).

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 justifiera de ce paiement à la société de gestion. Le dossier de cession devra 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 2nd 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^{er} janvier 2012 pour les revenus fonciers perçus.

OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés souhaitant modifier leur option pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars de l'année en cours. Il est précisé aux associés que cette option est indépendante de leur option éventuelle pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les dividendes d'actions et distributions assimilées.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

En ce qui concerne 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 2012 s'établissait à **202,50 €**.

MINFORMATIONS 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' 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^{er} 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. 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°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

COUPELON 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 (IMMORENTE, IMMORENTE 2, EFIMMO) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORENTE

IMMORENTE 2 EFIMMO CIFOCOMA CIFOCOMA 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :