



# EFIMMO 1

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°86

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2009 -----

### **M**EVOLUTION DU CAPITAL - EFIMMO est une SCPI à capital variable -

Au cours du premier trimestre 2009, 15.265 parts nouvelles ont été souscrites et 13.158 retirées, soit une collecte nette de 770.130 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

	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 31.12.2008					1.535.597	233.410.744	345.509.325
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	15.265	13.158	1.402	0	1.537.704	233.731.008	345.983.400
Total	15.265	13.158	1.402	0	1.537.704	233.731.008	345.983.400

Le montant des capitaux collectés pour les 15.265 parts nouvelles souscrites au cours du premier trimestre 2009 s'établit à :

Nominal :	2.320.280 €
Prime d'émission	<u>1.114.345 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>3.434.625 €</b>

Le nombre d'associés au 31 mars 2009 est de **3.720**.

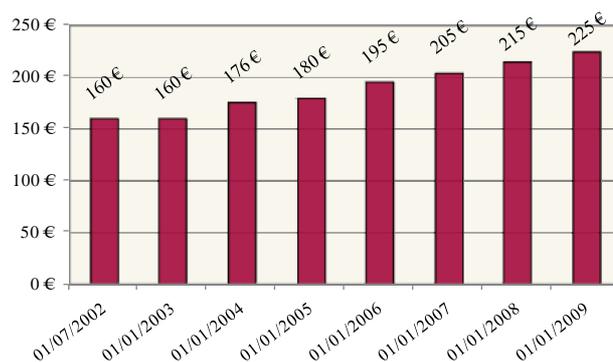
### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 18 janvier 2008, le prix de souscription de la part s'établit à 225 € et le prix de retrait à 202,50 €

	Prix en vigueur depuis le 18 janvier 2008
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>

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER\*



\* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.

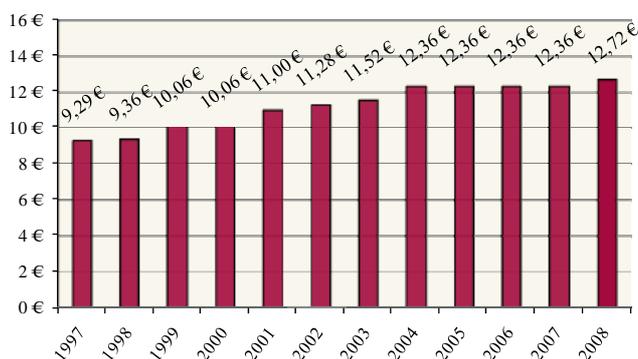
## M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

Dividende ordinaire	acompte 1 <sup>er</sup> trim.	acompte 2 <sup>ème</sup> trim.	acompte 3 <sup>ème</sup> trim.	acompte 4 <sup>ème</sup> trim.	Total en €
Rappel 2008	2,88	2,94	2,97	3,93	12,72
<b>2009</b>	<b>2,88</b>				
Date paiement	Avril 2009	Juillet 2009	Octobre 2009	Janvier 2010	

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2009, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,86 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,85 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



### DIVIDENDE EXERCICE 2009 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T09	2T09	3T09	4T09
Parts souscrites avant le 31 octobre 2008	2,88			
Parts souscrites en novembre 2008	1,92			
Parts souscrites en décembre 2008	0,96			
Parts souscrites en janvier 2009	0			
Parts souscrites en février 2009	0			
Parts souscrites en mars 2009	0			

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2009, deux acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 1.117.585 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	86-88 rue Edouard Vaillant BEZONS (95)	IRC DIFFUSION / Institut de beauté BNP PARIBAS / Banque	77 172	751.477 €	25/03/2009
Commerce de centre-ville	5-7-9 Rue Maurice Berteaux POISSY (78)	LA SCALA DE POISSY / Restaurant PANDINUS / Commerce de détail	126 77	366.108 €	25/03/2009
<b>TOTAL</b>			<b>453</b>	<b>1.117.585 €</b>	

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au premier trimestre 2009 est de 8,95 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 1 million d'euros.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

Fidèle à sa politique de gestion active de son patrimoine et de ses baux, SOFIDY met en œuvre des actions constantes de valorisation à moyen et long terme. A cet égard, le trimestre écoulé a permis de revaloriser certains baux et d'arbitrer un actif.

### ARBITRAGES

Au cours du premier trimestre 2009, votre Société de Gestion a saisi une opportunité visant à arbitrer 503 m<sup>2</sup> de bureaux situés boulevard Berthier à Paris (17<sup>ème</sup>). Le prix de vente ressort à 3.000.000 €, soit 20 % au dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2008, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 773.036 €.

Au total, depuis le début de l'exercice, les arbitrages réalisés se résument de la manière suivante :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/08
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2009	3.000.000 €	773.036 €	+ 20,00 %

## GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier trimestre 2009 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2009	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	545.778 €	556.368 €	10.590 €	+ 1,94 %
Relocations	892.771 €	752.490 €	- 140.281 €	- 15,71 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1.438.549 €</b>	<b>1.308.858 €</b>	<b>- 129.691 €</b>	<b>- 9,02 %</b>
Locations		7.600 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>1.316.458 €</b>		

Le premier trimestre de l'exercice 2009 illustre l'effort mené par la gestion locative dans la mesure où les volumes de loyers traités atteignent des niveaux équivalents à ceux traités sur la totalité de l'exercice 2008. Par ailleurs, la baisse des loyers suite aux relocations s'explique principalement par la relocation de 3.867 m<sup>2</sup> de bureaux à la Communauté Urbaine de Bordeaux (précédemment France Telecom). L'opération a été réalisée à des conditions de marché (un nouveau loyer annuel de 572 K€ auquel il convient d'ajouter 5 % de frais de gérance, soit 147 €/ m<sup>2</sup>, contre 657 K€ précédemment suite aux indexations successives), sans aucune vacance financière (prise d'effet le 14 juin 2009) et permet d'accroître la part du secteur public dans les locataires de la SCPI.

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2009 s'établit à **93,04 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T08	3T08	4T08	1T09
95,80 %	95,50 %	95,36 %	<b>93,04 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2009 des locaux s'établit à **91,47 %**.

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

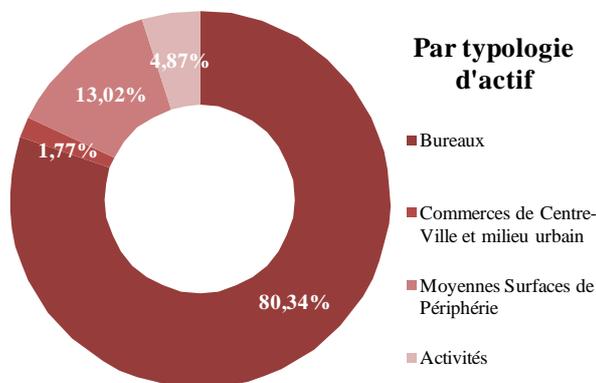
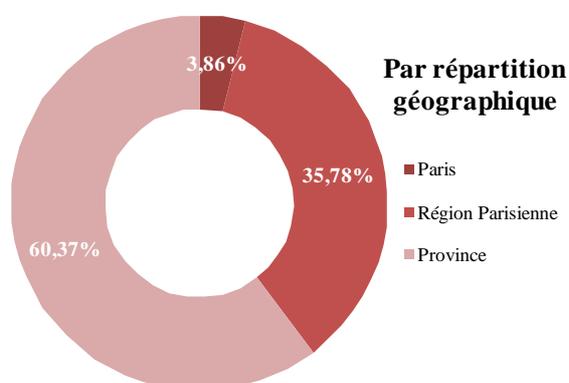
- 179 m<sup>2</sup> de bureaux à Chasseneuil du Poitou ;
- 436 m<sup>2</sup> de bureaux à Champigny-sur-Marne ;
- 3.867 m<sup>2</sup> de bureaux à Bordeaux ;
- 93 m<sup>2</sup> de bureaux à Evry ;
- 178 m<sup>2</sup> de bureaux à Compiègne ;
- 2.176 m<sup>2</sup> de bureaux aux Pennes Mirabeau ;
- 1 moyenne surface de périphérie de 100 m<sup>2</sup> à Plougven.

### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2009

- 45 unités de bureaux en province représentant 6.996 m<sup>2</sup> ;
- 21 unités de bureaux en région parisienne représentant 7.111 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province représentant 463 m<sup>2</sup> ;
- 1 commerce de centre-ville en région parisienne représentant 43 m<sup>2</sup> ;
- 2 locaux d'activité en région parisienne représentant 1.846 m<sup>2</sup>.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2009

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## M FISCALITE

Les personnes physiques qui ont investi dans EFIMMO à travers un contrat d'assurance-vie ne sont pas concernées par le présent paragraphe « Fiscalité », 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 essentiellement de deux sortes :

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

Pour les **revenus fonciers**, suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, à savoir : les primes d'assurance, les frais de gestion courante (dans la limite de 20 € par an et par local), les frais de procédures, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles... le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts perçus par la SCPI sur certificats de dépôt. Ils sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit **forfaitairement au taux de 30,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009** pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

### FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le régime des plus values introduit une imposition immédiate pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par 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 :

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.

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Le montant remboursé à l'associé qui se retire est alors égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Dans tous les cas, le montant de cet impôt est calculé selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière sous réserve du seuil d'exonération de 15.000 € applicable aux immeubles mais pas aux parts de SCPI.

La plus value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, ce qui permet une exonération totale de la plus value au-delà de 15 ans de détention. De plus, un abattement fixe de

1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention.

La plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

### OPTION POUR LE PRELEVEMENT LIBERATOIRE

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2009 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2009.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et souhaitent ne plus opter, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2009.

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<sup>er</sup> janvier 2009 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 :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Le prix de cession est égal au prix de souscription diminué des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.
- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion 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.

### AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le Jeudi 11 juin 2009 à l'hôtel All Seasons à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

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.

**Nature de la Société :**

Société Civile de Placements Immobiliers

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

SCPI N°02-01 du 13 juin 2002 actualisée en janvier 2008

**Agrément de l'AMF à SOFIDY :**

GP N° 07000042 du 10 juillet 2007

**Siège social :**

303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX

**Responsable de l'information :**

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 à 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 la SCPI EFIMMO et/ou par la SCPI IMMORANTE gérées par SOFIDY, indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

EFIMMO

IMMORANTE

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....