



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°95

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 2011 -----

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

Au cours du deuxième trimestre 2011, 107.975 parts nouvelles ont été souscrites et 6.744 retirées, soit une collecte brute de 24.294.375 € et une collecte nette des retraits de 22.928.715 €.

	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 31.12.2010					1.946.295	295.836.840	437.916.375
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	104.727	5.253	172	0	2.045.769	310.956.888	460.298.025
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	107.975	6.744	200	0	2.147.000	326.344.000	483.075.000
Total	212.702	11.997	372	0	2.147.000	326.344.000	483.075.000

Le montant des capitaux collectés pour les 107.975 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	16.412.200 €
Prime d'émission	7.882.175 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>24.294.375 €</b>

Le nombre d'associés au 30 juin 2011 est de **5.514**.

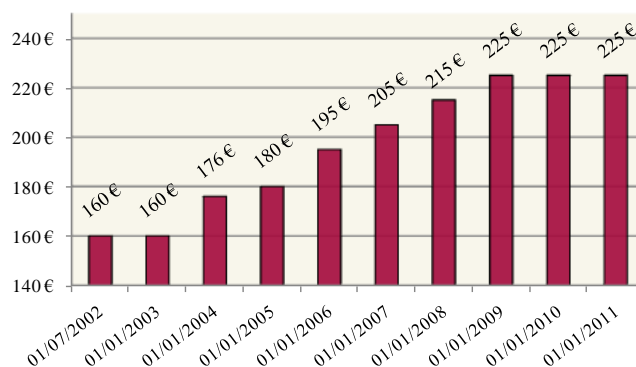
### **M**PRIX DE LA PART

#### 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 €. Les retraits sont traités en fin de mois.

	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>

#### 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

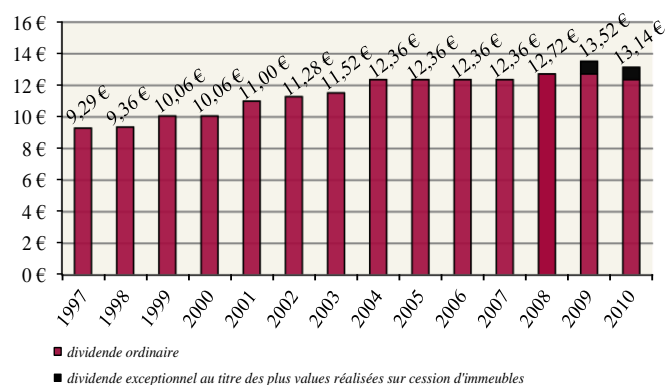
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	Prévision 2011	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	2,88 €	<b>2,88 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	2,94 €	<b>2,94 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	2,97 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	3,57 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	0,78 €		
Dividende annuel par part :	13,14 €	<b>Environ 12,90 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	5,84 %	<b>Environ 5,73 %</b>	

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

(2) dividende ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion versera, fin juillet 2011, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit 2,94 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,94 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,94 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

### DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2011 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription								
	avant le 31/10/10	Nov-10	Dec-10	Jan-11	Fev-11	Mar-11	Avr-11	Mai-11	Juin-11
1T11	2,88	1,92	0,96	0	0	0			
2T11	2,94	2,94	2,94	2,94	1,96	0,98	0	0	0
3T11									
4T11									
<b>TOTAL</b>	<b>5,82</b>	<b>4,86</b>	<b>3,90</b>	<b>2,94</b>	<b>1,96</b>	<b>0,98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2011, trois acquisitions ont été réalisées pour un prix de revient global de 50,7 millions d'euros frais inclus. Elles ont exclusivement porté sur des immeubles de bureaux multilocataires en centre-ville :

- l'investissement de Toulouse porte sur un ensemble immobilier type Haussmannien de 3.400 m<sup>2</sup> situé à quelques mètres du Capitole et parfaitement desservi par les transports ;
- l'opération Verrazzano à Lyon (9<sup>ème</sup>) porte sur un ensemble de 13.985 m<sup>2</sup> de bureaux en pleine propriété présentant une architecture moderne unique en bord de Saône au sein d'un des secteurs d'affaires dynamique de la ville ;
- l'investissement de Malakoff porte sur un immeuble détenu également en pleine propriété, situé à quelques mètres d'une station de métro et disposant de places de parking sur deux niveaux de sous-sol.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	28 rue d'Alsace - Lorraine TOULOUSE (31)  (3.400 m <sup>2</sup> au total)	FRAM / Agence de voyage VIRGIN STORE / Commerce multimédias MORVILLIERS SENTENAC / Cabinet d'Avocats IN VIVO BVA / Institut d'étude de marché et d'opinions VINCI PARK SERVICES / Services de stationnement UNOFI PATRIMOINE / Services financiers NOUVEAU MONDE DDB / Agence de communication 3 E FRANCE / Bureau d'études et de conseil	906 388 720 317 278 223 311 257	9.325.250 €	05/04/2011
Bureaux	1 place Verrazzano LYON (69)  (13.985 m <sup>2</sup> au total)	ALTRAN TECHNOLOGIES / Ingénierie APRIL GROUP CORPORATE / Courtier en assurance ARKOON NETWORK SECURITY / Société de services informatiques AST GRAND LYON / Médecine du travail BERGER LEVRAULT / Société de services informatiques EXAKIS / Société de services informatiques FIDAL / Formation ATARI / Edition de logiciel SAENTYS COMMUNICATION / Agence de communication SQLI / Société de services informatiques U10 / Equipement de la maison et de la personne	1.955 1.718 1.008 59 947 587 2.592 1.782 28 2.675 637	36.246.000 €	13/04/2011
Bureaux	1-3 rue Eugène Varlin MALAKOFF (92)	SONEPAR / Distribution de matériel électrique DIALOGIC / Construction et montage informatique	1.208 237	5.091.600 €	22/06/2011
<b>TOTAL</b>			<b>18.830</b>	<b>50.662.850 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,95 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 12 millions d'euros au 30 juin 2011.

Les opérations du trimestre ont par ailleurs été partiellement financées par des emprunts bancaires :

- un emprunt de 18 millions d'euros sur 12 ans (70 % à taux fixe et 30 % à taux variable) a été mis en place pour l'opération Verrazzano ;
- un emprunt de 4,5 millions d'euros sur 15 ans à taux fixe a été mis en place pour l'investissement de Toulouse.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre écoulé :

- un ensemble de bureaux de 1.168 m<sup>2</sup> à Malakoff (92), vacant depuis novembre 2010, pour un prix net vendeur de 4.772.000 € nettement supérieur à l'expertise du 31 décembre 2010 (3.110.184 €) et dégagant une plus-value nette de fiscalité de 1.716.452 €,
- une moyenne surface de périphérie de 1.200 m<sup>2</sup> située à Brie-Comte-Robert (77) pour un prix net vendeur de 1.000.000 € dégagant une plus-value nette de fiscalité de 379.394 €.

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

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Ecart prix de vente comparé aux valeurs d'expertise au 31/12/10
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011	5.772.000 €	2.095.846 €	+ 40,43 %

Au 30 juin 2011, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 7,2 millions d'euros net vendeur.

### GESTION LOCATIVE

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.639.041 €	1.503.548 €	- 135.493 €	- 8,27 %
Relocations	838.768 €	750.738 €	- 88.030 €	- 10,50 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2.477.809 €</b>	<b>2.254.286 €</b>	<b>- 223.523 €</b>	<b>- 9,02 %</b>
Locations		38.660 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>2.292.946 €</b>		

Dans un contexte économique général encore difficile, votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à optimiser les revenus de la SCPI (limiter l'impact des négociations sur certains loyers, agir pour un taux d'occupation le meilleur possible...). Au 30 juin 2011, les baisses de loyers concédées depuis le début de l'exercice se limitent à 0,6 % du montant total des loyers en année pleine, soit 38,4 millions d'euros. Dans le même temps, les indices utilisés pour réviser périodiquement les loyers sont quant à eux repartis à la hausse depuis cinq trimestres.

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2011 s'établit à **90,96 %**.

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.

3T10	4T10	1T11	2T11
90,54 %	90,61 %	90,36 %	<b>90,96 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2011 des locaux s'établit à **90,42 %**.

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

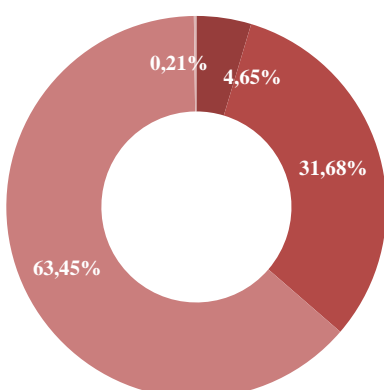
- 1 unité de bureaux à Paris pour 256 m<sup>2</sup> ;
- 2 unités de bureaux en région parisienne pour 442 m<sup>2</sup> ;
- 8 unités de bureaux en province pour 2.082 m<sup>2</sup> ;
- 2 parkings à Paris.

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2011

- Bureaux :
  - Paris et région parisienne : 4.826 m<sup>2</sup> répartis sur 8 sites ;
  - Province : 15.778 m<sup>2</sup> répartis sur 29 sites ;
- Moyennes surfaces de périphérie :
  - Province : 2 sites représentant 1.200 m<sup>2</sup> ;
- Locaux d'activité :
  - Paris et région parisienne : 1 site de 1.410 m<sup>2</sup> ;
  - Province : 2 sites représentant 2.447 m<sup>2</sup>.

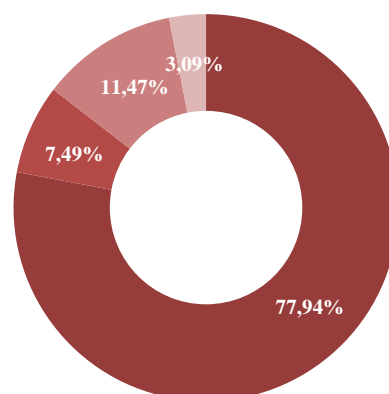
## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 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
- Activités

## **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 imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire (19 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,3 % 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 :

Elles sont imposées 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 bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 15 ans. De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 31,3 % (dont 12,3 % 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.

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.

### 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<sup>er</sup> janvier 2011 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 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.
- **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.

### AUTRES INFORMATIONS DU TRIMESTRE

L'**Assemblée Générale annuelle** s'est tenue le mardi 31 mai 2011 à 10h30 à l'hôtel All Seasons à Evry. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une large majorité.

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.efimmol.com](http://www.efimmol.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 octobre 2010

**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 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, EFIMMO, SOFIPIERRE, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :  IMMORENTE  EFIMMO  SOFIPIERRE  CIFOcoma  CIFOcoma 2

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....