



# EFIMMO 1

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°88

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 31 décembre 2009 -----

### EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Dans un environnement difficile, votre SCPI résiste et continue de progresser. Près de 7 millions d'euros ont été collectés au cours du trimestre et nous remercions les associés pour leur confiance renouvelée. Les investissements réalisés traduisent la poursuite de la diversification du patrimoine de votre SCPI, mouvement qui s'amplifiera de façon très importante au dernier trimestre avec les engagements d'acquisitions en cours.

Nous vous rappelons qu'un dividende exceptionnel net de fiscalité de 0,80 € par part sera distribué courant décembre pour les parts ayant jouissance à cette date.

Christian FLAMARION.

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

Au cours du troisième trimestre 2009, 30.840 parts nouvelles ont été souscrites et 7.956 retirées, soit une collecte nette de 5.327.910 € en hausse par rapport au trimestre précédent. 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
2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	24.742	12.717	0	0	1.549.729	235.558.808	348.689.025
3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	30.840	7.956	943	0	1.572.613	239.037.176	353.837.925
Total	70.847	33.831	2.345	0	1.572.613	239.037.176	353.837.925

Le montant des capitaux collectés pour les 30.840 parts nouvelles souscrites au cours du troisième trimestre 2009 s'établit à :

Nominal :	4.687.680 €
Prime d'émission	2.251.320 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>6.939.000 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2009 est de **3.856**.

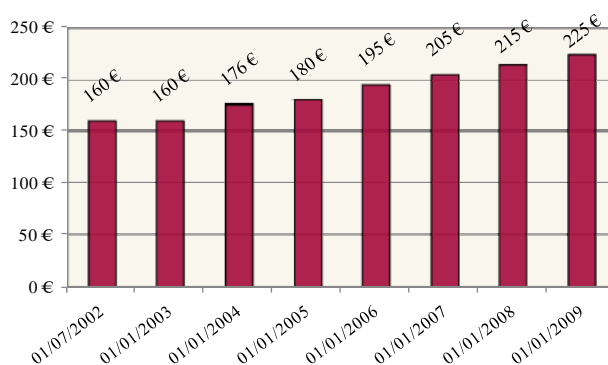
### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

	2008	2009	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	2,88 €	<b>2,88 €</b>	Fin avril 2009
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	2,94 €	<b>2,94 €</b>	Fin juillet 2009
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	2,97 €	<b>2,97 €</b>	Fin octobre 2009
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	3,93 €	3,93 € <sup>(1)</sup>	Fin janvier 2010
5 <sup>ème</sup> acompte exceptionnel <sup>(2)</sup> :	-	0,80 € <sup>(1)</sup>	Décembre 2009
Dividende annuel :	12,72 €	<b>13,52 €<sup>(1)</sup></b>	
Rentabilité par part <sup>(3)</sup> :	5,65 %	<b>6,01 %<sup>(1)</sup></b>	

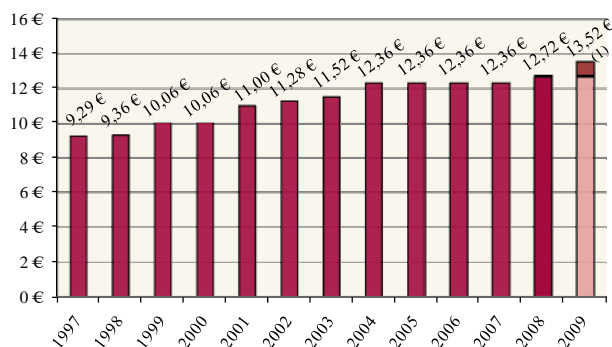
(1) données prévisionnelles pour l'exercice 2009 ;

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

(3) dividende ordinaire et exceptionnel prévisionnel rapportés au prix de souscription actuel.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2009, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,97 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,96 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,96 € 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 ORDINAIRE 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	2,94	2,97	
Parts souscrites en novembre 2008	1,92	2,94	2,97	
Parts souscrites en décembre 2008	0,96	2,94	2,97	
Parts souscrites en janvier 2009	0	2,94	2,97	
Parts souscrites en février 2009	0	1,96	2,97	
Parts souscrites en mars 2009	0	0,98	2,97	
Parts souscrites en avril 2009		0	2,97	
Parts souscrites en mai 2009		0	1,98	
Parts souscrites en juin 2009		0	0,99	
Parts souscrites en juillet 2009			0	
Parts souscrites en août 2009			0	
Parts souscrites en septembre 2009			0	

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2009, des acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 4.117.868 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	79 avenue du Général Leclerc BREVIANDES (10)	PETIT CASINO / Supermarché	219	320.590 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	31/33 rue du Général Patton CHARTRES (28)	LEADER PRICE / Supermarché	948	1.221.000 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	128 avenue Joffre EPINAY SUR SEINE (93)	FRANPRIX / Supermarché	1.524	1.140.000 €	09/07/2009
Commerce de centre-ville	17 rue du Général de Gaulle MELUN (77)	HAIR STYLE / Coiffeur	35	151.700 €	24/09/2009
Commerce de centre-ville	Place César Bernard FREVENT (62)	LIDL / Supermarché	1.155	1.284.578 €	30/09/2009
<b>TOTAL</b>			<b>3.881</b>	<b>4.117.868 €</b>	

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au troisième trimestre 2009 est de 8,16 % (8,35 % si l'on inclut les frais de gérance pour les actifs PETIT CASINO, LEADER PRICE et FRANPRIX).

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 9,9 millions d'euros. Ces engagements sont principalement assis sur une opération d'externalisation de la part de l'enseigne CASINO, avec notamment un portefeuille de 7 commerces.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre, 760 m<sup>2</sup> de bureaux vacants situés rue du vieux chêne à Meylan (38) ont été arbitrés pour un prix net vendeur de 555.000 €, dégageant une moins-value de 109.900 € mais permettant de sortir de manière honorable d'un actif acquis par l'ancienne équipe de gestion et vacant depuis le deuxième trimestre 2006.

Au total, depuis le début de l'exercice, les arbitrages permettent d'afficher les performances suivantes :

	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 30 septembre 2009	4.432.855 €	965.035 €	+ 7,20 %

Au 30 septembre 2009, votre SCPI s'est par ailleurs engagée à céder (promesses ou engagements fermes signés) d'autres actifs (moyennes surfaces de périphérie) pour un montant d'environ 3,1 millions d'euros net vendeur.

## GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours des trois premiers semestres 2009 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2009	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	999.335 €	961.596 €	- 37.739 €	- 3,78 %
Relocations	1.389.372 €	1.131.365 €	- 258.007 €	- 18,57 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2.388.707 €</b>	<b>2.092.961 €</b>	<b>- 295.746 €</b>	<b>- 12,38 %</b>
Locations		10.300 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>2.103.261 €</b>		

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2009 s'établit à **90,72 %**.

La baisse du taux d'occupation par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par la vacance de l'immeuble du 33 avenue du Maréchal Joffre à Nanterre. Cet immeuble fait l'objet de restructuration et d'agrandissement à la demande d'une grande administration qui devrait signer un nouveau bail début 2010.

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.

4T08	1T09	2T09	3T09
95,36 %	93,04 %	93,19 %	<b>90,72 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2009 des locaux s'établit à **90,40 %**.

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

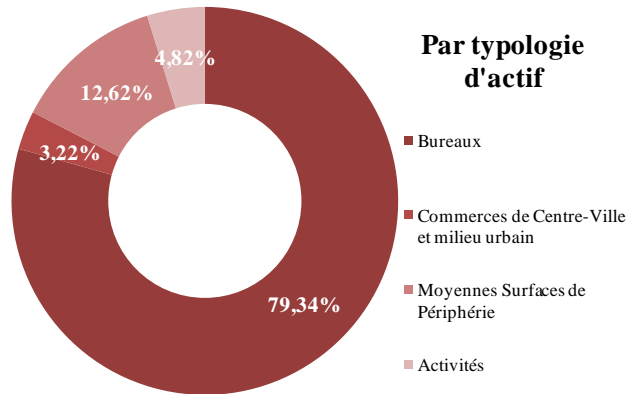
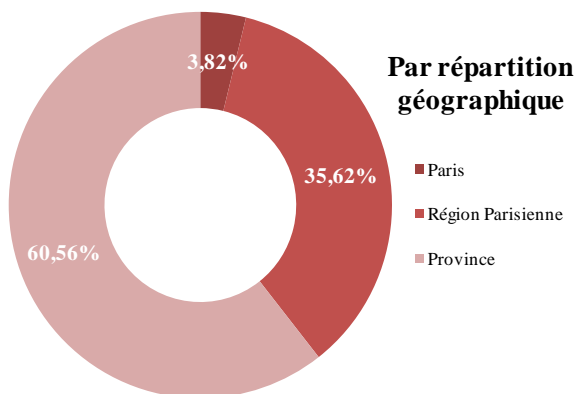
- 450 m<sup>2</sup> de bureaux à Lognes (77) ;
- 855 m<sup>2</sup> de bureaux à Roissy (95) ;
- 104 m<sup>2</sup> de bureaux à Chasseuil-du-Poitou (86) ;
- 105 m<sup>2</sup> de bureaux à Lisses (91) ;
- 90 m<sup>2</sup> de bureaux à Evry (91) ;
- 217 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Contest (14) ;
- 811 m<sup>2</sup> de bureaux à Caen (14) ;
- 117 m<sup>2</sup> de bureaux à La Roche-sur-Yon.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2009

- 49 unités de bureaux en province représentant 7.897 m<sup>2</sup> ;
- 21 unités de bureaux en région parisienne représentant 10.640 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> ;
- 1.860 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en région parisienne.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 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**

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 :**

**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 janvier 2008

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

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

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....