



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°92

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre 2010 au 31 décembre 2010 -----

En raison de la croissance trop forte de la collecte, la Société de Gestion a pris et continuera à prendre des mesures visant à la ralentir. En particulier, depuis le 11 octobre 2010, la Société de Gestion limite la détention totale à 445 parts. Merci à toutes et à tous de bien vouloir respecter ces dispositions.

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

Au cours du troisième trimestre 2010, 82.696 parts nouvelles ont été souscrites et 11.086 retirées, soit une collecte brute de 18.606.600 € et une collecte nette des retraits de 16.361.685 €. 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 31.12.2009 | | | | | 1.616.681 | 245.735.512 | 363.753.225 |
| 1 ^{er} trimestre 2010 | 66.082 | 5.943 | 180 | 0 | 1.676.820 | 254.876.640 | 377.284.500 |
| 2 ^{ème} trimestre 2010 | 71.073 | 5.310 | 11 | 0 | 1.742.583 | 264.872.616 | 392.081.175 |
| 3 ^{ème} trimestre 2010 | 82.696 | 11.086 | 220 | 0 | 1.814.193 | 275.757.336 | 408.193.425 |
| Total | 219.851 | 22.339 | 411 | 0 | 1.814.193 | 275.757.336 | 408.193.425 |

Le montant des capitaux collectés pour les 82.696 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Nominal : | 12.569.792 € |
| Prime d'émission | 6.036.808 € |
| Montant collecté : | 18.606.600 € |

Le nombre d'associés au 30 septembre 2010 est de **4.545**.

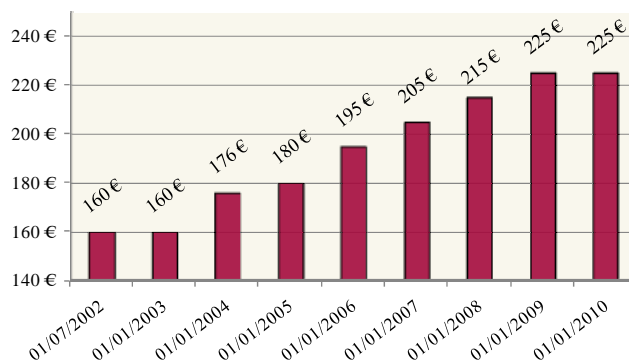
PRIX DE LA PART

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 €. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

| | Prix en vigueur depuis le 18 janvier 2008 |
|-----------------------------|---|
| 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*



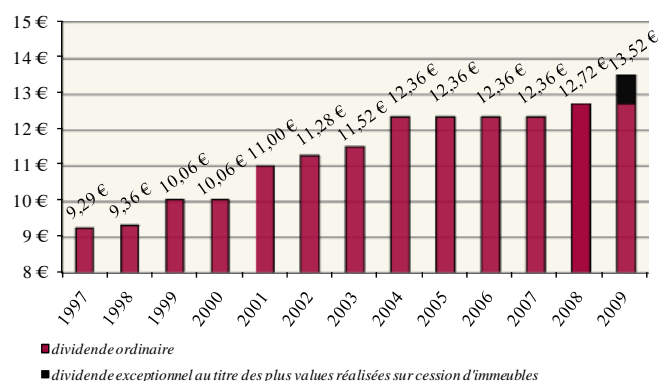
* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.

M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

| | Réel 2009 | Prévision 2010 | Date paiement |
|---|--------------|---|------------------|
| 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 : | 3,93 € | | Fin janvier |
| 5 ^{ème} acompte exceptionnel : | 0,80 € | | |
| Dividende annuel par part : | 13,52 € | <i>Entre</i> 12,92 € et 13,28 € | |
| Rentabilité par part : | 6,01 % | 5,74 % - 5,90 % | |

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2010, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,97 € pour une part sur l'exercice, 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.

DIVIDENDE ORDINAIRE EXERCICE 2010 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

| | Revenu pour une part (en €) | | | |
|---|-----------------------------|------|------|------|
| | 1T10 | 2T10 | 3T10 | 4T10 |
| Parts souscrites avant le 31 octobre 2009 | 2,88 | 2,94 | 2,97 | |
| Parts souscrites en novembre 2009 | 1,92 | 2,94 | 2,97 | |
| Parts souscrites en décembre 2009 | 0,96 | 2,94 | 2,97 | |
| Parts souscrites en janvier 2010 | 0 | 2,94 | 2,97 | |
| Parts souscrites en février 2010 | 0 | 1,96 | 2,97 | |
| Parts souscrites en mars 2010 | 0 | 0,98 | 2,97 | |
| Parts souscrites en avril 2010 | | 0 | 2,97 | |
| Parts souscrites en mai 2010 | | 0 | 1,98 | |
| Parts souscrites en juin 2010 | | 0 | 0,99 | |
| Parts souscrites en juillet 2010 | | | 0 | |
| Parts souscrites en août 2010 | | | 0 | |
| Parts souscrites en septembre 2010 | | | 0 | |

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2010, trois acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 17.964.136 € frais inclus. Outre deux plateaux de bureaux dans un bel immeuble pierre de taille situé boulevard des Capucines à Paris, votre société a acquis dans la presqu'île de Lyon deux immeubles en toute propriété d'une surface respective de 2.073 m² et 2.138 m² et loués en totalité. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,63 %.

| Type | Situation | Locataires / Activités | Surface en m ² (1) | Prix d'acquisition frais inclus | Date acquisition |
|--|---|--|---|---------------------------------------|---------------------|
| Bureaux | 37 boulevard des Capucines PARIS (2 ^{ème}) | THE RITZ HOTEL / Services administratifs de l'hôtel | 578 | 4.676.300 € | 21/07/2010 |
| Bureaux | 24 rue Childebert LYON (2 ^{ème}) | BARCLAYS BANK / Banque LEXCASE / Avocats MAC KINSEY / Cabinet de Conseil CREDIT AGRICOLE CENTRE EST / Banque CONSULAT GENERAL BRITANNIQUE / Consulat SELECT TT / Agence d'intérim | 253 388 537 270 398 227 | 6.696.800 € | 10/09/2010 |
| Bureaux & Commerce de centre- ville | 1 rue des Quatre Chapeaux LYON (2 ^{ème}) | SAGGEL / Administrateur de biens OASYS LYON / Cabinet de Conseil ISELECTION / Conseil en Gestion de Patrimoine ROTHELEC SOLAIRE / Electricien DPG / Avocats STRAGEN / Produits pharmaceutiques RISKEDGE / Conseil Financier ROOSEVELT / Conseil en Gestion de Patrimoine PLUS INTERIM / Agence d'intérim ALLIANCE CHRETIENNE / Agence matrimoniale FED FINANCE / Cabinet de recrutement KTJ / Prêt-à-porter ALIZEE EXPLOITATION / Institut de bronzage | 422 152 138 291 219 112 72 81 138 25 182 80 226 | 6.591.036 € | 10/09/2010 |
| TOTAL | | | 4.788 | 17.964.136 € | |

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 20 millions d'euros au 30 septembre 2010.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre 2010, deux actifs ont été arbitrés :

- un ensemble de bureaux de 1 882 m² à Neuilly-sur-Marne (94), vacant depuis octobre 2009, pour un prix net vendeur de 1.490.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 344.575 €
- une moyenne surface de périphérie de 221 m² situé à Bassens (73) pour un prix net vendeur de 350.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 104.614 €

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 31/12/09 |
|---|-------------------------|---|---|
| Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2010 | 1.840.000 € | 449.189 € | - 3,92 % |

GESTION LOCATIVE

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

| Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2010 | Loyers annuels précédents | Loyers annuels obtenus | Variation | Variation en % |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| Renouvellements de baux | 1.837.031 € | 1.531.870 € | - 305.161 € | - 16,61 % |
| Relocations | 1.170.779 € | 1.034.162 € | - 136.617 € | - 11,67 % |
| Déspecialisations | 155.507 € | 165.000 € | + 9.493 € | + 6,10 % |
| SOUS-TOTAL | 3.163.317 € | 2.731.032 € | - 432.285 € | - 13,67 % |
| Locations | | 5.720 € | | |
| Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée | | 185.000 € | | |
| TOTAL | | 2.921.752 € | | |

Dans un contexte général difficile (locataires plus ou moins affectés par la crise économique, baisse des indices servant à réviser les loyers, négociations sur certains loyers...), votre Société de Gestion s'emploie au quotidien à limiter l'impact de ce contexte sur les revenus de la SCPI.

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2010 s'établit à **90,54 %**.

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.

| 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 |
|---------|---------|---------|----------------|
| 90,76 % | 91,00 % | 91,09 % | 90,54 % |

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2010 des locaux s'établit à **90,97 %**.

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

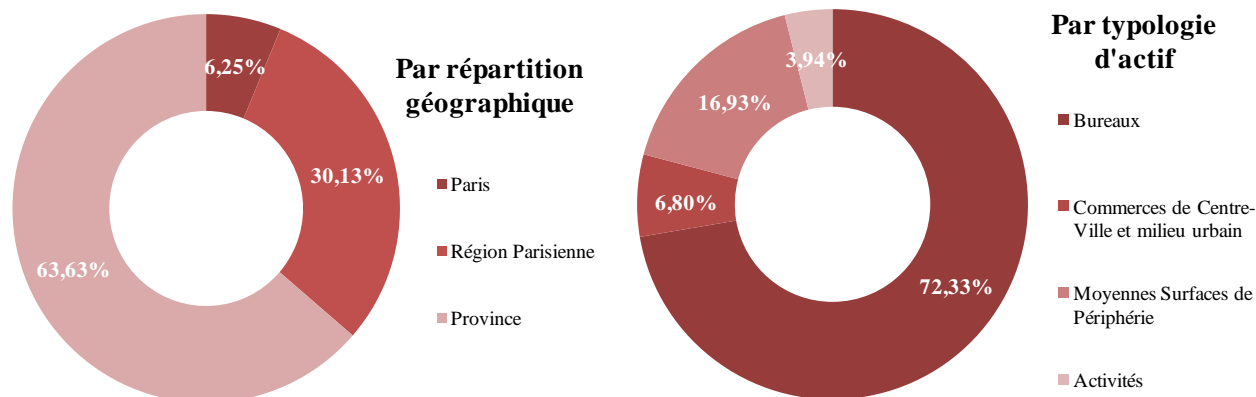
- 5 unités de bureaux en région parisienne pour 1 008 m² ;
- 12 unités de bureaux en province pour région 2.788 m² ;
- 2 emplacements publicitaires ont également été loués.

LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2010

- 52 unités de bureaux en province représentant 9.926 m² ;
- 22 unités de bureaux en région parisienne représentant 8.103 m² ;
- 1 moyenne surface de périphérie en région parisienne représentant 1.200 m² ;
- 1 local d'activité en région parisienne représentant 1.410 m² ;
- 1 local d'activité en province représentant 1.360 m².

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2010

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2009 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



M FISCALITE

Les informations suivantes seront très certainement modifiées à l'occasion du vote de la loi de finance 2011. Nous ne manquerons pas de vous faire part des nouvelles mesures dans nos prochains bulletins.

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 de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier 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** 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 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) 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 au taux de 12,1 % et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Depuis le 1^{er} 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 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 :

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 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 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} 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. La

plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1^{er} 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 2011 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2011.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2011.

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 2010 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

Une **Assemblée Générale Extraordinaire** s'est tenue le 5 octobre. A cette occasion, le capital plafond statutaire de votre société a été porté de 300 millions d'euros à 500 millions d'euros.

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 :

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 décembre 2009

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, 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) :