



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°96

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011 -----

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

Au cours du troisième trimestre 2011, 92.442 parts nouvelles ont été souscrites et 8.959 retirées, soit une collecte brute de 20.799.450 € et une collecte nette des retraits de 18.985.253 €.

	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
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	92.442	8.959	30	0	2.230.483	339.033.416	501.858.675
Total	305.144	20.956	402	0	2.230.483	339.033.416	501.858.675

Le montant des capitaux collectés pour les 92.442 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	14.051.184 €
Prime d'émission	<u>6.748.266 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>20.799.450 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2011 est de **5.726**.

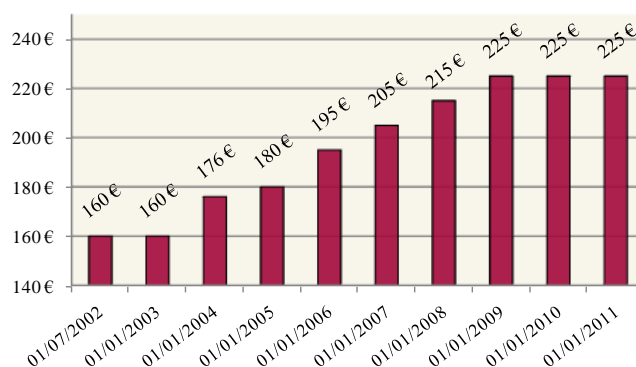
### **M**PRIX DE LA PART

#### 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 €	<b>2,97 €</b>	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	3,57 €	<b>3,09 €</b>	Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	0,78 €	<b>0,88 €</b>	15 décembre
Dividende annuel par part :	13,14 €	<b>12,76 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	5,84 %	<b>5,67 %</b>	

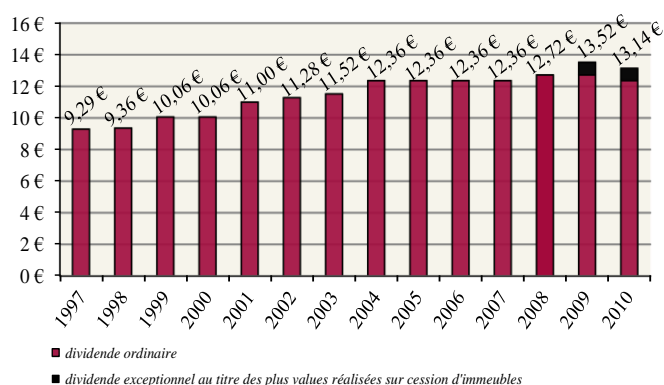
(1) dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

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

La Société de Gestion versera, fin octobre 2011, le troisième acompte 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 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	Juil-11	Août-11	Sept-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	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	2,97	1,98	0,99	0	0	0
4T11												
<b>TOTAL</b>	<b>8,79</b>	<b>7,83</b>	<b>6,87</b>	<b>5,91</b>	<b>4,93</b>	<b>3,95</b>	<b>2,97</b>	<b>1,98</b>	<b>0,99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2011, trois acquisitions ont été réalisées pour un prix de revient global de 1,8 millions d'euros frais inclus. Elles ont exclusivement porté sur des murs de commerces, principalement en centre-ville.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	135 rue Faidherbe BOULOGNE- SUR-MER (62)	LA POSTE / Agence postale	171	307.200 €	28/07/2011
Commerce de centre-ville	125 rue Irène Juliot Curie LE HAVRE (76)	PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés	284	602.000 €	31/08/2011
Moyenne surface de périphérie	La Barrière RN 562 MONTAOUX (83)	PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés	314	847.700 €	27/09/2011
<b>TOTAL</b>			<b>769</b>	<b>1.756.900 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice (84 millions d'euros) s'établit à 6,94 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 33 millions d'euros au 30 septembre 2011.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du trimestre écoulé, une bande de terrain de l'immeuble situé route de Gachet à Nantes (44) a été vendue à Nantes Métropole Aménagement pour un prix de 22.510 € et moyennant la réalisation de travaux sur la parcelle dont la SCPI reste propriétaire. Par ailleurs, suite à la vente d'un local inclus dans les parties communes d'une copropriété avenue Clémenceau à Nanterre, la SCPI a encaissé la somme de 31.799 €.

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)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2010)	Total des Prix de vente / Total des valeurs d'expertise
5.826.309 €	2.150.155 €	4.110.184 €	+ 140,43 %*

\* hors bande de terrain vendue à Nantes Métropole Aménagement et hors local à Nanterre.

Au 30 septembre 2011, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 10,4 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 septembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	2.507.415 €	2.383.794 €	- 123.621 €	- 4,93 %
Relocations	1.436.402 €	1.277.116 €	- 159.286 €	- 11,09 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3.943.817 €</b>	<b>3.660.910 €</b>	<b>- 282.907 €</b>	<b>- 7,17 %</b>
Locations		38.660 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>3.699.570 €</b>		

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, agir pour un taux d'occupation le meilleur possible...). Au 30 septembre 2011, les baisses de loyers concédées depuis le début de l'exercice se limitent à 0,7 % du montant total des loyers en année pleine, soit 38,1 millions d'euros. En outre, de nombreuses locations ou relocations ont été réalisées ou ont pris effet sur le trimestre parmi lesquelles 292 m<sup>2</sup> à Evry (91) reloués à Pôle Emploi, 992 m<sup>2</sup> à Toulon (83) reloués à Nice Matin et Toulon Var Technologie (6 ans fermes) et 505 m<sup>2</sup> à Melun (77) reloués à un centre de formation.

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2011 s'établit à **91,78 %**, en hausse sensible par rapport au trimestre précédent. 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.

4T10	1T11	2T11	3T11
90,61 %	90,36 %	90,96 %	<b>91,78 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2011 des locaux s'établit à **91,51 %**. 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

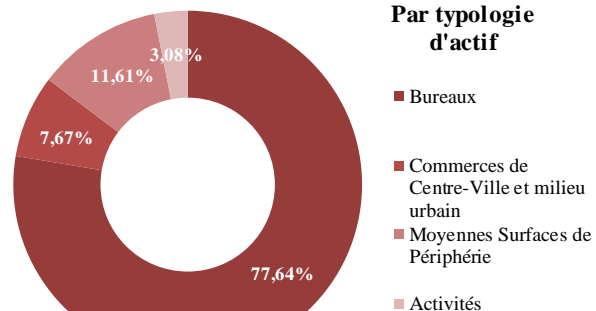
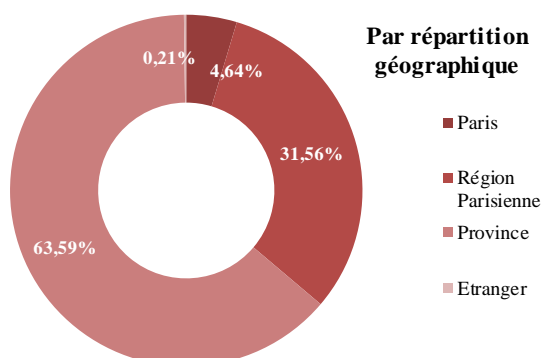
- 6 unités de bureaux en région parisienne pour 1.945 m<sup>2</sup> ;
- 11 unités de bureaux en province pour 2.129 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province pour 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 parking en province.

### LOCAUX VACANTS AU 30 SEPTEMBRE 2011

- Bureaux :
  - Paris et région parisienne : 4.686 m<sup>2</sup> répartis sur 8 sites ;
  - Province : 15.331 m<sup>2</sup> répartis sur 27 sites ;
- Moyennes surfaces de périphérie :
  - Province : 1 site représentant 700 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 SEPTEMBRE 2011

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## **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.

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur les nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011.

### 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 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011) 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 13,5 % 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 :

Jusqu'au 31 janvier 2012 :

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. Suite à l'adoption de la deuxième Loi de Finance rectificative pour 2011, l'abattement fixe de 1.000 € sur la plus-value brute est supprimé et la plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux).

A compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :

L'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans sera supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % 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.

### 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 recensés 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.

### 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<sup>er</sup> 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

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 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

### **C**OUPE 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, CIFOCOMA, CIFOCOMA 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

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

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....