



EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°90

Période analysée : 1^{er} trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010 -----

Nous avons le regret de vous informer que Monsieur Jean RESTOUT, membre du Conseil de Surveillance, nous a quittés. Nous assurons sa famille de toute notre sympathie. Fondateur et gérant, avec la BANQUE FRANÇAISE, de la SCPI EFIMMO, Jean RESTOUT restera toujours présent dans nos cœurs.

Le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion

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

Au cours du premier trimestre 2010, 66.082 parts nouvelles ont été souscrites et 5.943 retirées, soit une collecte nette de 13.664.993 €. 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
Total	66.082	5.943	180	0	1.676.820	254.876.640	377.284.500

Le montant des capitaux collectés pour les 66.082 parts nouvelles souscrites au cours du premier trimestre 2010 s'établit à :

Nominal :	10.044.464 €
Prime d'émission	4.823.986 €
Montant collecté :	14.868.450 €

Le nombre d'associés au 31 mars 2010 est de **4.154**.

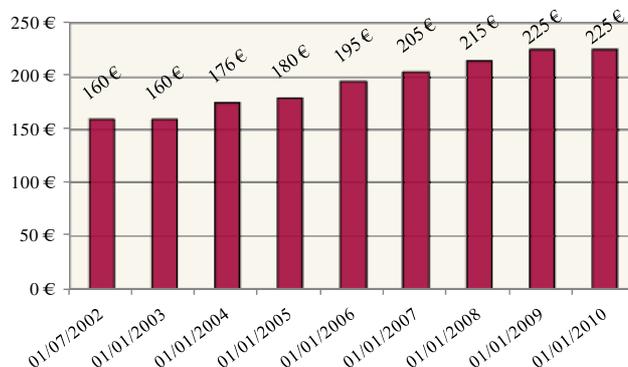
PRIX DE LA PART

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*



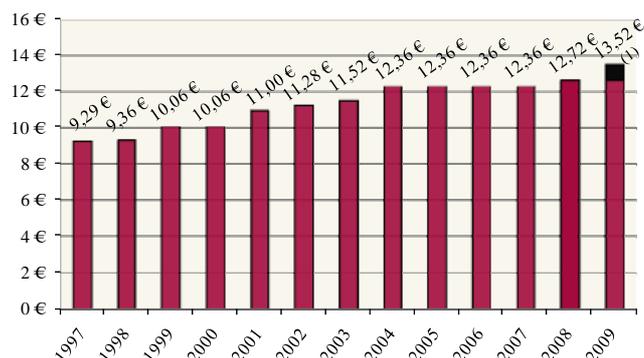
* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.

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 €		Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	2,97 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	3,93 €		Fin janvier
5 ^{ème} acompte exceptionnel :	0,80 €		
Dividende annuel par part :	13,52 €	Entre 12,80 € et 13,52 €	
Rentabilité par part :	6,01 %	5,70 % - 6,00 %	

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Dans un contexte économique difficile, la Société de Gestion préfère donner aujourd'hui une fourchette prévisionnelle de dividendes 2010. Cette prévision sera affinée au cours des prochains trimestres.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2010, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,88 € pour une part sur l'exercice, ou 2,88 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,88 € 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			
Parts souscrites en novembre 2009	1,92			
Parts souscrites en décembre 2009	0,96			
Parts souscrites en janvier 2010	0			
Parts souscrites en février 2010	0			
Parts souscrites en mars 2010	0			

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2010, trois acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 6.308.277 € frais inclus. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au premier trimestre 2010 est de 8,2 %.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Moyenne Surface de Périphérie	4 rue de la Croix Lormel PLERIN (22)	PICARD SURGELES / <i>Alimentaire</i>	234	405.500 €	29/01/2010
Moyenne Surface de Périphérie	40 rue Jean Perrin LUISANT – CHARTRES (28)	BRICO DEPOT / <i>Bricolage</i>	4.000	5.487.127 €	01/02/2010
Commerce de centre-ville	2 rue du Maréchal Joffre CHAUNY(02)	LEADER PRICE / <i>Supermarché</i>	876	415.650 €	24/03/2010
TOTAL			5.110	6.308.277 €	

Dans le cadre des autorisations votées par l'Assemblée Générale, le local commercial de Luisant, dans la périphérie de Chartres, a été financé à hauteur de 3.500.000 € au moyen d'un emprunt bancaire sur 12 ans à taux fixe (4,26 %).

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 13,7 millions d'euros.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du premier trimestre.

A la date du 31 mars 2010, la vente d'un local d'activité de 1 882 m², situé à Neuilly sur Marne et vacant depuis le 1^{er} octobre 2009, est sous promesse pour un prix net vendeur de 1.490.000 €

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier trimestre 2010 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous. Les baisses consenties pour environ 84 K€ (hors indexation) restent finalement limitées dans un environnement difficile. Elles représentent 1,2 % des loyers facturés et permettent bien souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	646.118 €	586.786 €	- 59.332 €	- 9,18 %
Relocations	284.989 €	260.080 €	- 24.909 €	- 8,74 %
SOUS-TOTAL	931.107 €	846.866 €	- 84.241 €	- 9,05 %
Locations		3.120 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
TOTAL		849.986 €		

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 premier trimestre 2010 s'établit à **91,00 %**.

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.

2T09	3T09	4T09	1T10
93,19 %	90,72 %	90,76 %	91,00 %

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2010 des locaux s'établit à **91,71 %**.

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

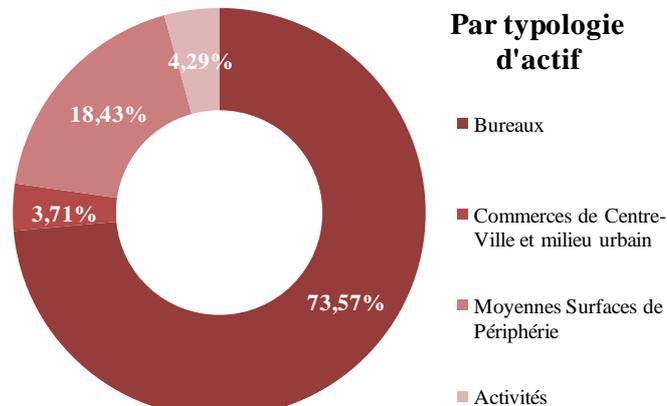
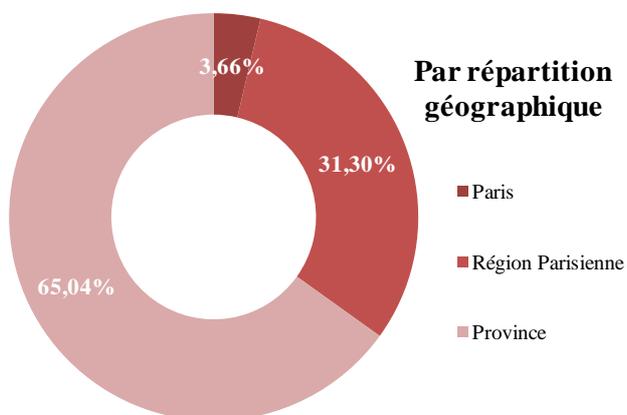
- 206 m² de bureaux au Mans (72) ;
- 502 m² de bureaux à La Rochelle (17) ;
- 53 m² de bureaux à Compiègne (60) ;
- 530 m² de bureaux à Evry (91) ;
- 1 moyenne surface de périphérie de 463 m² à Echirolles (38) ;
- 250 m² de bureaux à Rouen (76) ;
- 26 m² de bureaux à Pessac (33) ;
- 31 m² de bureaux à Chasseneuil du Poitou (86) ;
- 70 m² de bureaux à Meylan (38) ;
- 1 commerce de centre-ville de 43 m² à Moulins (03) ;
- 215 m² de bureaux à Nantes (44).

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2010

- 46 unités de bureaux en province représentant 6.671 m² ;
- 18 unités de bureaux en région parisienne représentant 9.159 m² ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province représentant 500 m² ;
- 1.410 m² de locaux d'activité en région parisienne.

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 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 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

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Jeudi 3 juin 2010 à 10h30 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.efimmol.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 décembre 2009

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) :