



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°91

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 septembre 2010 -----

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

Au cours du deuxième trimestre 2010, 71.073 parts nouvelles ont été souscrites et 5.310 retirées, soit une collecte brute de 15.991.425 € et une collecte nette des retraits de 14.916.150 €. Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens. En raison de la croissance trop forte de la collecte, la Société de Gestion a pris des mesures visant à la ralentir.

	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 <sup>er</sup> trimestre 2010	66.082	5.943	180	0	1.676.820	254.876.640	377.284.500
2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	71.073	5.310	11	0	1.742.583	264.872.616	392.081.175
Total	137.155	11.253	191	0	1.742.583	264.872.616	392.081.175

Le montant des capitaux collectés pour les 71.073 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	10.803.096 €
Prime d'émission	5.188.329 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>15.991.425 €</b>

Le nombre d'associés au 30 juin 2010 est de **4.348**.

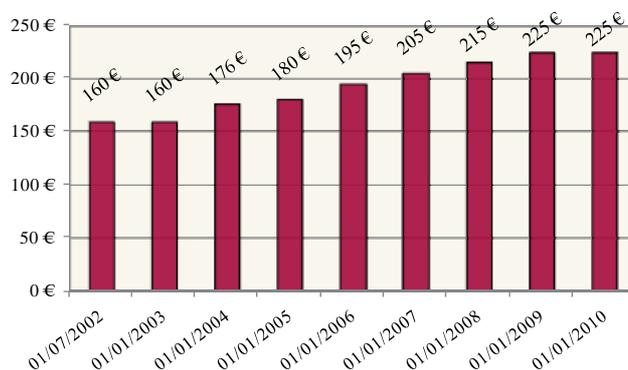
### **M**PRIX DE LA PART

#### 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 €. 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 €
<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\*



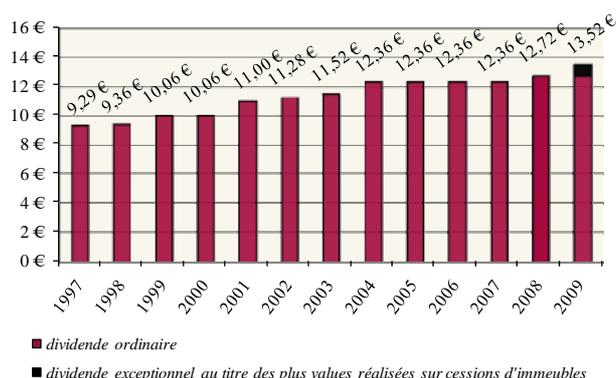
\* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.

## M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	Réel 2009	Prévision 2010	Date paiement
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 :	3,93 €		Fin janvier
5 <sup>ème</sup> acompte exceptionnel :	0,80 €		
Dividende annuel par part :	13,52 €	Entre <b>12,92 € et 13,52 €</b>	
Rentabilité par part :	6,01 %	<b>5,74 % - 6,00 %</b>	

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion mettra en paiement, fin juillet 2010, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,94 € pour une part sur l'exercice, ou 2,93 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,93 € 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		
Parts souscrites en novembre 2009	1,92	2,94		
Parts souscrites en décembre 2009	0,96	2,94		
Parts souscrites en janvier 2010	0	2,94		
Parts souscrites en février 2010	0	1,96		
Parts souscrites en mars 2010	0	0,98		
Parts souscrites en avril 2010		0		
Parts souscrites en mai 2010		0		
Parts souscrites en juin 2010		0		

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2010, neuf acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 10.922.951 € frais inclus. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 6,83 %. Il est à noter que les baux conclus avec le groupe Frères Blanc prévoient des loyers entièrement variables et proportionnels au chiffre d'affaires, la base d'indexation étant constituée par le chiffre d'affaires 2009.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	138 avenue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET (92)	ITOUAY / restaurant PISSIM / boulangerie	90 45	873.482 €	21/05/2010
Commerce de centre-ville	131 rue Amelot / 12 Bd du Temple PARIS (11 <sup>ème</sup> )	DOURSOUX / textile	96	692.394 €	21/05/2010
Commerce de centre-ville	41 rue de Ponthieu / 118 rue de la Boétie PARIS (8 <sup>ème</sup> )	IMPRIMERIE CONFORME / Reprographie	68	1.130.949 €	21/05/2010
Commerce de centre-ville & Bureaux	9 rue Thann PARIS (17 <sup>ème</sup> )	THIEDESARTS / Coiffeur SORMAF / Commerce de gros	32 72	745.655 €	21/05/2010
Commerce de centre-ville	1/3 avenue du Général Eisenhower CLAMART (92)	CHEZ CLEMENT / restaurant	1.315	2.072.429 €	11/06/2010
Commerce de centre-ville	9 place Saint André des Arts PARIS (6 <sup>ème</sup> )	CHEZ CLEMENT / restaurant	40 (2)	90.006 €	11/06/2010
Commerce de centre-ville	407 rue Vaugirard PARIS (15 <sup>ème</sup> )	CHEZ CLEMENT / restaurant	480	2.232.253 €	11/06/2010
Commerce de centre-ville	98 avenue Edouard Vaillant BOULOGNE BILLANCOURT (92)	CHEZ CLEMENT / restaurant	800	1.323.253 €	11/06/2010
Commerce de centre-ville	15 quai Rennequin Sualem BOUGIVAL (78)	CHEZ CLEMENT / restaurant	1.210	1.762.171 €	11/06/2010
<b>TOTAL</b>			<b>4.248</b>	<b>10.922.591 €</b>	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques.

(2) Il ne s'agit que d'une partie du restaurant.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 19,5 millions d'euros au 30 juin 2010.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

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

Au 30 juin 2010, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession de deux actifs (local d'activité et magasin de périphérie) pour un montant d'environ 1,8 millions d'euros net vendeur, devant permettre de dégager de nouvelles plus-values.

### 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 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.081.481 €	956.528 €	- 124.953 €	- 11,55 %
Relocations	621.010 €	627.807 €	+ 6.797 €	+ 1,09 %
Déspécialisations	102.000 €	110.000 €	+ 8.000 €	+ 7,84 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1.804.491 €</b>	<b>1.694.335 €</b>	<b>- 110.156 €</b>	<b>- 6,10 %</b>
Locations		3.120 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		135.000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>1.832.455 €</b>		

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 deuxième trimestre 2010 s'établit à **91,09 %**.

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.

3T09	4T09	1T10	2T10
90,72 %	90,76 %	91,00 %	<b>91,09 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2010 des locaux s'établit à **91,63 %**.

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

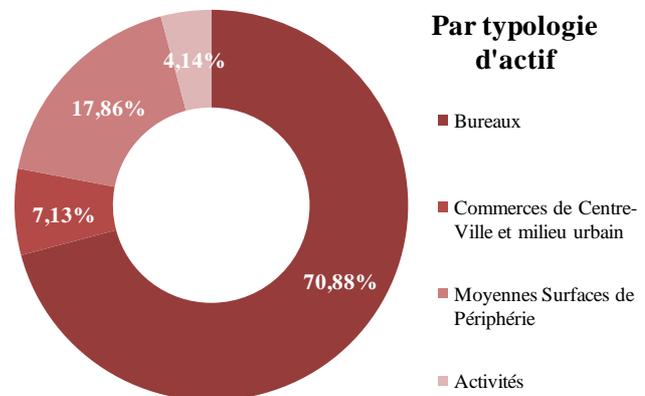
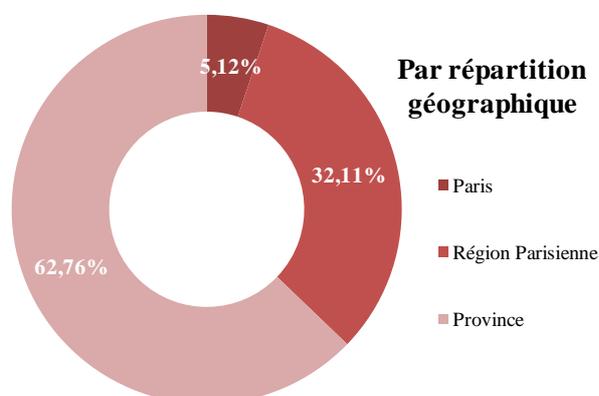
- 4 unités de bureaux en région parisienne pour 407 m<sup>2</sup> ;
- 5 unités de bureaux en province pour région 2.910 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province pour 500 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2010

- 51 unités de bureaux en province représentant 8.513 m<sup>2</sup> ;
- 22 unités de bureaux en région parisienne représentant 10.612 m<sup>2</sup> ;
- 1.410 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en région parisienne.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 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<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 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<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. 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 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<sup>er</sup> 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 s'est tenue le jeudi 3 juin 2010 à l'hôtel All Seasons à Evry (91). Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une large majorité, en particulier la quatorzième résolution par laquelle l'Assemblée Générale a décidé de ne pas transformer la SCPI EFIMMO en OPCI.

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 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) : .....