



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°93

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2011 -----

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

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

Au cours du quatrième trimestre 2010, 137.748 parts nouvelles ont été souscrites et 5.646 retirées, soit une collecte brute de 30.993.300 € et une collecte nette des retraits de 29.849.985 €

	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
3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	82.696	11.086	220	0	1.814.193	275.757.336	408.193.425
4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	137.748	5.646	815	0	1.946.295	295.836.840	437.916.375
Total	357.599	27.985	1.226	0	1.946.295	295.836.840	437.916.375

Le montant des capitaux collectés pour les 137.748 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	20.937.696 €
Prime d'émission	10.055.604 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>30.993.300 €</b>

Le nombre d'associés au 31 décembre 2010 est de **4.926**.

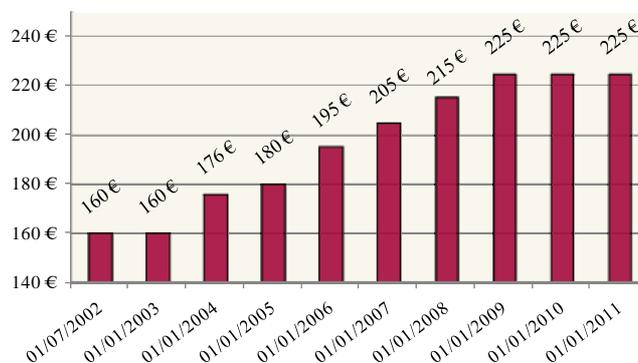
### MPRIX DE LA PART

#### 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

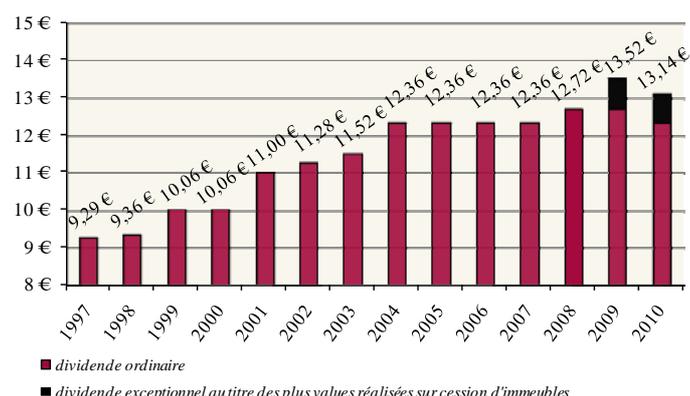
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2009	2010	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 :	3,93 €	<b>3,57 €</b>	Fin janvier
5 <sup>ème</sup> acompte exceptionnel <sup>(1)</sup> :	0,80 €	<b>0,78 €</b>	25 novembre 2010
Dividende annuel par part :	13,52 €	<b>13,14 €</b>	
Rentabilité par part <sup>(2)</sup> :	6,01 %	<b>5,84 %</b>	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été versé le 25 novembre ;

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

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture difficile pour certains locataires, notamment de bureaux, les résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel de 13,14 € par part, tout en préservant le report à nouveau. Rapporté au prix de souscription constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2010, ce dividende procure une rentabilité de 5,84 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2011, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,57 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 3,56 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,56 € 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	3,57
Parts souscrites en novembre 2009	1,92	2,94	2,97	3,50
Parts souscrites en décembre 2009	0,96	2,94	2,97	3,43
Parts souscrites en janvier 2010	0	2,94	2,97	3,36
Parts souscrites en février 2010	0	1,96	2,97	3,31
Parts souscrites en mars 2010	0	0,98	2,97	3,26
Parts souscrites en avril 2010	0	0	2,97	3,21
Parts souscrites en mai 2010	0	0	1,98	3,17
Parts souscrites en juin 2010	0	0	0,99	3,13
Parts souscrites en juillet 2010	0	0	0	3,09
Parts souscrites en août 2010	0	0	0	2,06
Parts souscrites en septembre 2010	0	0	0	1,03
Parts souscrites en octobre 2010	0	0	0	0
Parts souscrites en novembre 2010	0	0	0	0
Parts souscrites en décembre 2010	0	0	0	0

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2010, quatre acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 21.221.903 € frais inclus. Le principal investissement du trimestre a porté sur des bureaux situés à La Défense (terrasse Bellini à Puteaux), loués à des locataires de première qualité avec un bail ferme de 6 ans pour le locataire SEPPIC (Groupe Air Liquide). La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 7,05 %. Les investissements du trimestre écoulé sont présentés ci-dessous :

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	15 avenue de l'Europe SCHILITIGHEIM (67)	BWT FRANCE / Traitement des eaux CREDIT AGRICOLE LEASING / Services bancaires SOPRA GROUP / Services informatiques PRO ALPHA / Services informatiques	288 295 298 291	1.936.391 €	29/10/2010
Commerce de centre-ville	30-32 boulevard Aristide Briand MONTREUIL (93)	PICARD SURGELES / Vente de surgelés LA POSTE / Agence postale	354 240	1.343.577 €	25/11/2010
Bureaux	22 terrasse Bellini PUTEAUX (92)	SEPPIC (Groupe Air Liquide) / Produits chimiques AXA GROUP SOLUTIONS / Assurance	2.586 658	15.937.935 €	14/12/2010
Bureaux	6 place des Colombes RENNES (35)	AGENCE REGIONALE DE LA SANTE / Service publique	1.112	2.004.000 €	16/12/2010
<b>TOTAL</b>			<b>6.122</b>	<b>21.221.903 €</b>	

(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 39 millions d'euros au 31 décembre 2010.

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

Au cours du quatrième trimestre 2010, un actif vacant à usage d'activité et de bureau, situé à Tremblay-en-France (93), a été arbitré pour un prix net vendeur de 295.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 87.408 €

Depuis le début de l'exercice, les arbitrages réalisés ont portés à 84 % sur des actifs vacants et 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010	2.135.000 €	536.597 €	- 4,04 %

### GESTION LOCATIVE

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

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	2.012.766 €	1.651.870 €	- 360.896 €	- 17,93 %
Relocations	1.819.065 €	1.657.790 €	- 161.275 €	- 8,87 %
Déspecialisations	155.507 €	165.000 €	+ 9.493 €	+ 6,10 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3.987.338 €</b>	<b>3.474.660 €</b>	<b>- 512.678 €</b>	<b>- 12,86 %</b>
Locations		21.740 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		185.000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>3.681.400 €</b>		

Dans un contexte économique général qui reste morose, 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...)

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2010 s'établit à **90,61 %**.

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.

1T10	2T10	3T10	4T10
91,00 %	91,09 %	90,54 %	<b>90,61 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2010 des locaux s'établit à **91,42 %**.

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

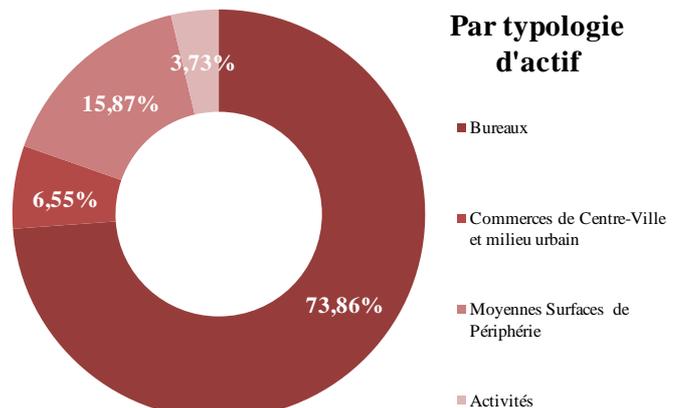
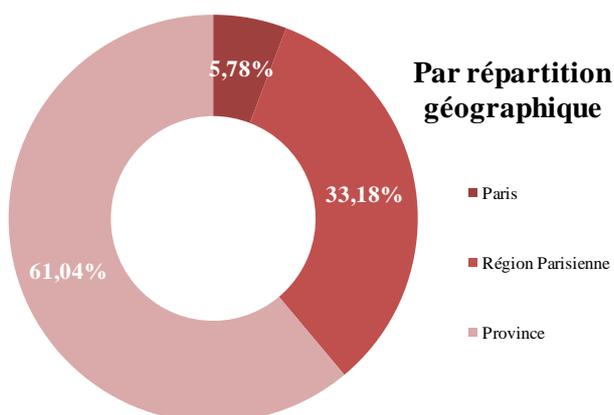
- 6 unités de bureaux en région parisienne pour 2.801 m<sup>2</sup> ;
- 5 unités de bureaux en province pour 941 m<sup>2</sup>.

### LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2010

- 58 unités de bureaux en province représentant 11.813 m<sup>2</sup> ;
- 22 unités de bureaux en région parisienne représentant 6.621 m<sup>2</sup> ;
- 1 unité de bureaux à Paris représentant 256 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province représentant 700 m<sup>2</sup> ;
- 1 local d'activité en région parisienne représentant 1.410 m<sup>2</sup> ;
- 1 local d'activité en province représentant 1.360 m<sup>2</sup>.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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

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.

### 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 31,3 % (dont 12,3 % au titre des prélèvements sociaux) 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 12,3 % 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 :

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. De plus, un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 31,3 % (dont 12,3 % 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.

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 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 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 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

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](http://www.efimmol.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) : .....