



140 avenue Jean Lolive – PANTIN (93)

EFIMMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°97

4^{ème} trimestre 2011

Validité du bulletin : 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012

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

EVOLUTION DU CAPITAL – EFIMMO est une SCPI à capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2011, 118.936 parts nouvelles ont été souscrites et 8.871 retirées, soit une collecte brute de 26.760.600 € et une collecte nette des retraits de 24.964.223 €.

Le nombre d'associés au 31 décembre 2011 est de **6.009**.

Le montant des capitaux collectés pour les 118.936 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	18.078.272 €
Prime d'émission	8.682.328 €
Montant collecté :	26.760.600 €

	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 ^{er} trimestre 2011	104.727	5.253	172	0	2.045.769	310.956.888	460.298.025
2 ^{ème} trimestre 2011	107.975	6.744	200	0	2.147.000	326.344.000	483.075.000
3 ^{ème} trimestre 2011	92.442	8.959	30	0	2.230.483	339.033.416	501.858.675
4 ^{ème} trimestre 2011	118.936	8.871	574	0	2.340.548	355.763.296	526.623.300
Total	424.080	29.827	976	0	2.340.548	355.763.296	526.623.300

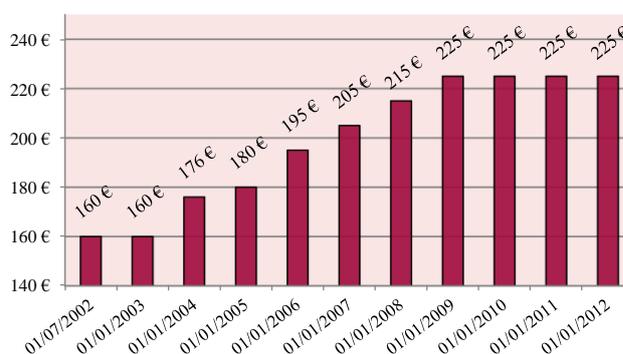
PRIX DE LA PART

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 €
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

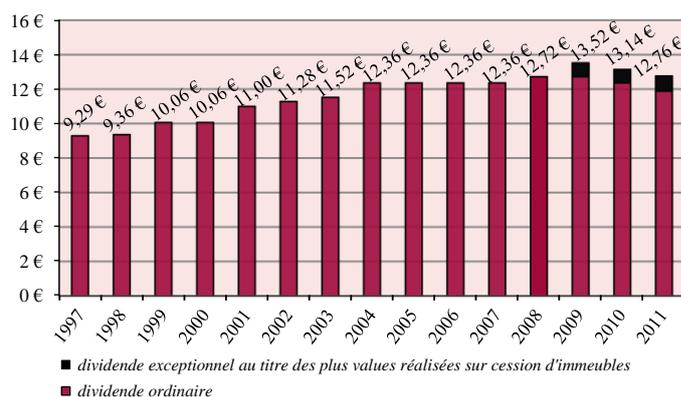
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	2011	Date de versement
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	3,57 €	3,09 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,78 €	0,88 €	15 décembre
Dividende annuel par part	13,14 €	12,76 €	
Rentabilité par part⁽²⁾	5,84 %	5,67 %	

⁽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^{er} janvier de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Malgré une conjoncture difficile pour certains locataires, le taux d'occupation du patrimoine a sensiblement progressé en 2011 et les résultats de la SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 12,76 € par part, tout en dotant le report à nouveau. Rapporté au prix de souscription constaté au 1^{er} janvier 2011, ce dividende procure une rentabilité de 5,67 %.

La Société de Gestion versera, fin janvier 2012, le quatrième et dernier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 3,09 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 3,08 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,07 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

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	Oct-11	Nov-11	Dec-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	3,09	3,06	3,03	3,00	2,99	2,98	2,97	2,97	2,97	2,97	1,98	0,99	0	0	0
TOTAL	11,88	10,89	9,90	8,91	7,92	6,93	5,94	4,95	3,96	2,97	1,98	0,99	0	0	0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2011, six acquisitions ont été réalisées pour un prix de revient global de 31,4 millions d'euros frais inclus, notamment deux immeubles de bureaux multilocataires à Sceaux et Antony (92), très bien desservis par les transports.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ² (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	147 Chaussée Paul Houart HOUDENG GOEGNIES (Belgique)	CARREFOUR BELGIUM / Supermarché + 12 locataires divers	3.109 1.520	7.041.009 €	12/10/2011
BUR	196 rue Houdan SCEAUX (92)	14 locataires divers Surfaces vacantes	3.933 480	12.775.200 €	10/11/2011
BUR	12 rue de la renaissance ANTONY (92)	ICOPAL / Produits d'étanchéité et d'isolation UNILEARN / Conception de multimédia de formation INFORAD SERVICES / Ingénierie et bureau d'études INGEUS / Cabinet et conseil en recrutement	1.813 152 230 195	6.553.350 €	14/11/2011
CCV	30/32 rue Aristide Briand MONTREUIL (93)	UN LOOK POUR TOUS / Salon de coiffure	76	253.757 €	28/11/2011
GCC	Centre Commercial de l'Esparrou CANET EN ROUSSILLON (66)	ALAIN AFFLELOU / Opticien PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés 100 % DES MARQUES / Vente de produits de sport CASA FRANCE / Mobilier et décoration STYLECO / Prêt-à-porter MC DONALD'S / Restauration rapide	306 350 559 604 717 344	4.150.000 €	22/12/2011
MSP	OLONNE SUR MER (85)	PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés	340	591.000 €	28/12/2011
TOTAL			14.728	31.364.316 €	

(1) Surfaces figurant dans les actes authentiques

CCV (commerce de centre-ville) BUR (bureaux) GCC (galerie de centre commercial) MSP (moyennes surfaces de périphérie)

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au cours de l'exercice (115,4 millions d'euros) s'établit à 7,04 %. A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 70,6 millions d'euros au 31 décembre 2011.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du trimestre écoulé, deux actifs ont été arbitrés :

- un ensemble de bureaux détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE, représentant une surface de 2.393 m² (quote-part EFIMMO) et situé rue Cauchy à Arcueil (94), a été vendu pour un prix net vendeur de 7.222.500 € (quote-part EFIMMO), dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2.390.690 € ;
- un ensemble de bureaux / activité de 1.410 m² situé rue Pierre Josse à Bondoufle (91), vacant depuis avril 2008, a été vendu pour un prix net vendeur de 767.000 €, dégageant une moins-value de 63.000 €.

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
13.815.809 €	4.477.845 €	9.977.184 €	+ 138,47 %*

* hors local à Nanterre (quote-part de parties communes) et hors bande de terrain à Nantes vendus au 3^{ème} trimestre

Au 31 décembre 2011, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant de 4,2 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 ^{er} janvier au 31 décembre 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	3.009.746 €	2.809.245 €	- 200.501 €	- 6,66 %
Relocations	1.585.309 €	1.373.148 €	- 212.161 €	- 13,38 %
Cessions de bail avec déspecialisation	21.170 €	21.170 €	-	-
SOUS-TOTAL	4.616.225 €	4.203.563 €	- 412.662 €	- 8,94 %
Locations		55.560 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		30.000 €		
TOTAL		4.289.123 €		

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 et agir pour un taux d'occupation le meilleur possible). Les baisses de loyers concédées sur l'exercice représentent 1,01 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 40,8 millions d'euros.

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2011 s'établit à **92,36%**, en hausse pour le troisième trimestre consécutif. 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.

1T11	2T11	3T11	4T11
90,36 %	90,96 %	91,78 %	92,36 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2011 des locaux s'établit à **91,78 %**. 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

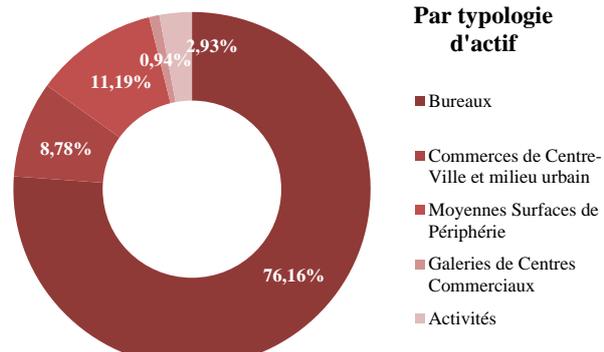
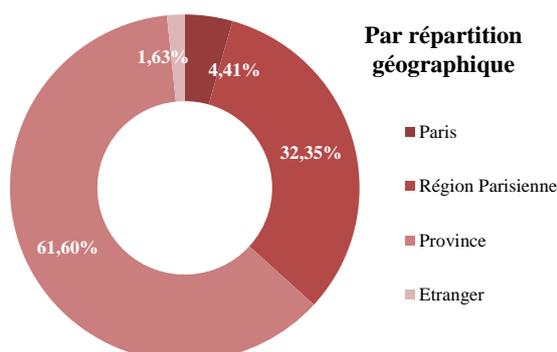
- 2 unités de bureaux en région parisienne pour 354 m² ;
- 5 unités de bureaux en province pour 637 m² ;
- 14 parkings en province.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

- Bureaux :
 - Région parisienne : 4.686 m² répartis sur 8 sites ;
 - Province : 16.077 m² répartis sur 27 sites ;
- Commerces de centre-ville :
 - Région parisienne : 1 site représentant 90 m² ;
- Moyennes surfaces de périphérie :
 - Province : 2 sites représentant 1.500 m² ;
- Locaux d'activité :
 - Province : 2 sites représentant 2.447 m².

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

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



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 et la Loi de Finance pour 2012.

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 % jusqu'au 1^{er} janvier 2012). A compter du 1^{er} janvier 2012, la Loi de Finance pour 2012 porte le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe à 24 %, soit 37,5 % avec les prélèvements sociaux. 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^{ème} 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^{er} février 2012 :

L'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} 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^{ème} et la 17^{ème} année de détention, de 4 % par an entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année, et de 8 % au-delà de la 24^{ème} 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^{er} janvier 2012 s'établissait à **202,50 €**.

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^{er} 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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 7 juin 2012, le Conseil de Surveillance sera mis en renouvellement dans sa totalité. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2012.

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 octobre 2010

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, IMMORRENTE 2, EFIMMO, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORRENTE IMMORRENTE 2 EFIMMO CIFOcoma CIFOcoma 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :