



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°84

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2008

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2008 -----

EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Dans la tempête bancaire et financière actuelle, votre SCPI reste solidement et sagement ancrée sur ses fondamentaux. EFIMMO n'a aucune dette bancaire. Forte d'un patrimoine de qualité et très diversifié, elle encaisse régulièrement ses loyers. Votre société de gestion s'emploie chaque jour à poursuivre ses actions de revalorisation du patrimoine ; elle continue d'investir avec une grande prudence, convaincue que la période à venir lui réserve de belles opportunités d'acquisition. Notre confiance nous permet de confirmer nos prévisions de hausse du dividende annuel à 12,72 € par part au titre de l'exercice 2008 contre 12,36 € en 2007.

Christian FLAMARION

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

Au cours du troisième trimestre 2008, 34.590 parts nouvelles ont été souscrites et 3.049 retirées, soit une collecte nette de 7.165.328 €

D'un trimestre à l'autre, la collecte brute et la collecte nette sont en hausse sensible, soit respectivement + 6,2 % et + 20 %, beaucoup d'associés et de nouveaux épargnants préférant placer leur épargne sur un produit sécuritaire dans cette période marquée par de fortes turbulences bancaires et boursières.

	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 31.12.2007					1.430.092	217.373.984	307.469.780
1 ^{er} trimestre 2008	55.059	11.601	58	0	1.473.550	223.979.600	331.548.750
2 ^{ème} trimestre 2008	32.585	6.723	52	0	1.499.412	227.910.624	337.367.700
3 ^{ème} trimestre 2008	34.590	3.049	0	0	1.530.953	232.704.856	344.464.425
Total	122.234	21.373	110	0	1.530.953	232.704.856	344.464.425

Aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Le montant des capitaux collectés pour les 34.590 parts nouvelles souscrites au cours du troisième trimestre 2008 s'établit à :

Nominal :	5.257.680 €
Prime d'émission	<u>2.525.070 €</u>
Montant collecté :	7.782.750 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2008 est de **3.679**.

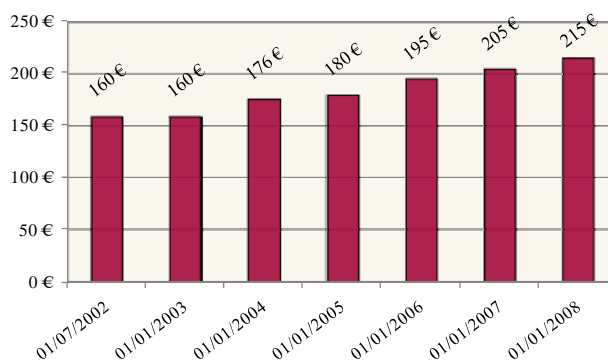
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

Depuis le 18 janvier 2008, le prix de souscription de la part s'établit à 225 € et le prix de retrait à 202,50 €

	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 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

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

Dividende ordinaire	acompte 1 ^{er} trim.	acompte 2 ^{ème} trim.	acompte 3 ^{ème} trim.	acompte 4 ^{ème} trim.	Total en €
Rappel 2007	2,88	2,88	2,88	3,72	12,36
2008	2,88	2,94	2,97	3,93*	12,72*
Date paiement	Avril 2008	Juillet 2008	Octobre 2008	Janvier 2009	

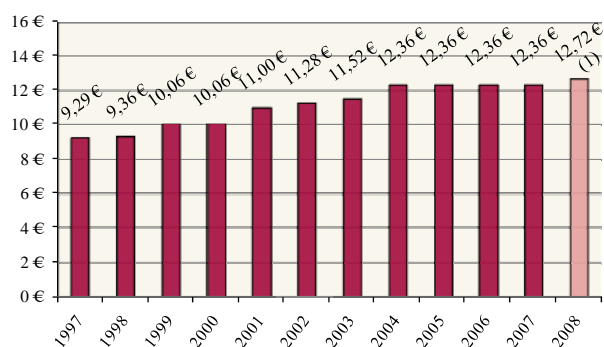
* montant prévisionnel

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2008, le troisième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,97 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,96 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,94 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Dividende annuel prévisionnel 2008	12,72 €
Rentabilité prévisionnelle 2008**	5,92 %

** dividende prévisionnel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2008

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



(1) prévision pour l'exercice 2008.

DIVIDENDE EXERCICE 2008 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T08	2T08	3T08	4T08
Parts souscrites avant le 31 octobre 2007	2,88	2,94	2,97	
Parts souscrites en novembre 2007	1,92	2,94	2,97	
Parts souscrites en décembre 2007	0,96	2,94	2,97	
Parts souscrites en janvier 2008	0	2,94	2,97	
Parts souscrites en février 2008	0	1,96	2,97	
Parts souscrites en mars 2008	0	0,98	2,97	
Parts souscrites en avril 2008		0	2,97	
Parts souscrites en mai 2008		0	1,98	
Parts souscrites en juin 2008		0	0,99	
Parts souscrites en juillet 2008			0	
Parts souscrites en août 2008			0	
Parts souscrites en septembre 2008			0	

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du troisième trimestre 2008, deux acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 6.552.125 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	44 Allée Léon Gambetta CLICHY (92)	SOCGRAM / Gestionnaire de réseaux de chaleur	1.098	3.102.625 €	01/07/2008
		ABP / Gestionnaire de réseaux de chaleur	122		
Bureaux	Rue Jean Sapidus ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN (67)	Expectra TT / Intérim	309	3.449.500 €	10/07/2008
		A Propos / Traitement de données	156		
		Texa Services / Assurance	217		
		Euro Information (GROUPE CIC) / Traitement de données	1.144		
		Praxion / Conseil en recrutement	86		
TOTAL			3.132	6.552.125 €	

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au troisième trimestre 2008 est de 7,47 %. Concernant l'acquisition de Clichy, elle est assortie de deux baux fermes jusqu'à fin mars 2012.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 7,8 millions d'euros.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

Fidèle à sa politique de gestion active de son patrimoine et de ses baux, SOFIDY met en œuvre des actions constantes de valorisation à moyen et long terme. A cet égard, le trimestre écoulé a permis de revaloriser certains baux et d'arbitrer un actif.

ARBITRAGES

Au cours du troisième trimestre 2008, 178 m² de bureaux vacants ont été vendus à Clermont Ferrand pour un prix net vendeur de 185.000 €

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du troisième trimestre 2008 ont permis d'augmenter les loyers en année pleine des baux concernés de 0,51 % hors indexation, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

Du 1 ^{er} juillet au 30 septembre 2008	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	-	-	-	-
Relocations	79.601 €	80.004 €	403 €	+ 0,51 %
SOUS-TOTAL	79.601 €	80.004 €	403 €	+ 0,51 %
Locations		9.000 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
TOTAL		89.004 €		

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2008 s'établit à **95,50 %**.

Le taux d'occupation financier des locaux traduit le degré de remplissage des immeubles. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

4T07	1T08	2T08	3T08
95,80 %	96,06 %	95,80 %	95,50 %

Le taux d'occupation physique moyen du troisième trimestre 2008 des locaux s'établit à **93,36 %**.

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

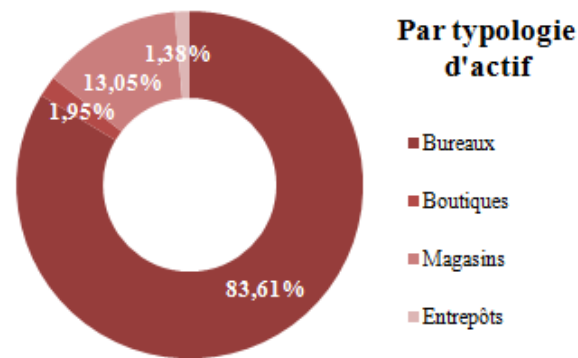
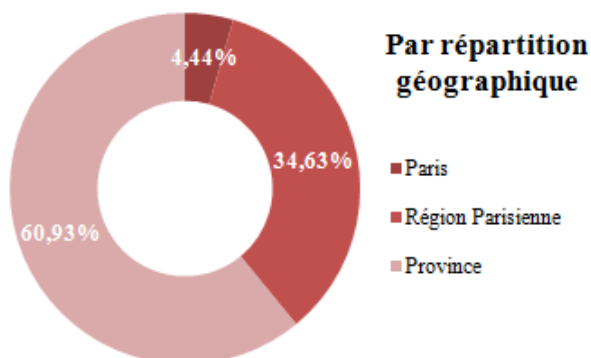
- 90 m² de bureaux à Cesson Sévigné ;
- un magasin de 500 m² à Echirrolles ;
- 105 m² de bureaux à Lisses ;
- 22 m² de bureaux à Horbourg Wirh ;
- 128 m² de bureaux à Meylan ;
- 37 m² de bureaux à Evry.

LOCAUX VACANTS

- 33 unités de bureaux en province représentant une surface de 5.089 m² ;
- 21 unités de bureaux en région parisienne représentant une surface de 8.202 m² ;
- 3 unités de bureau à Paris de représentant une surface de 728 m² ;
- 1 magasin en province de 463 m² ;
- 2 boutiques en province représentant une surface de 79 m².

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2008

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 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 essentiellement de deux sortes :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, à savoir : les primes d'assurance, les frais de gestion courante (dans la limite de 20 €/par an et par local), les frais de procédures, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles... le revenu foncier net à déclarer étant déterminé par la société de gestion.

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI 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 29 % depuis le 1^{er} janvier 2008 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs depuis le 1^{er} janvier 2007, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 11 % et les verse directement à l'administration fiscale.

FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par 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 qui se retire 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 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, ce qui permet une exonération totale

de la plus value au-delà de 15 ans de détention. 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 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005.

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 2009 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2009.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et souhaitent ne plus opter, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2009.

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 2008 s'établissait à **193,50 €**

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 :

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Le prix de cession est égal au prix de souscription diminué des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.
- **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.

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.

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 janvier 2008

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 à 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 la SCPI EFIMMO et/ou par la SCPI IMMORENTE gérées par SOFIDY, indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : EFIMMO IMMORENTE

NOM : Prénom :

Adresse : Téléphone (facultatif) :