



EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°85

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2008

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2009 -----

EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

Dans la tempête financière de 2008, votre SCPI est restée solidement ancrée sur ses fondamentaux. Les résultats sont au rendez-vous : le dividende ordinaire par part progresse et les valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2008 sont quasiment stables, permettant de maintenir le prix de la part inchangé.

En 2009, la baisse des taux de rendement des produits d'épargne fait de votre SCPI non seulement une valeur refuge mais aussi un placement très performant.

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

Christian FLAMARION

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

Au cours du quatrième trimestre 2008, 22.545 parts nouvelles ont été souscrites et 17.901 retirées, soit une collecte nette de 1.447.673 €. 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 31.12.2007					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
4 ^{ème} trimestre 2008	22.545	17.901	610	0	1.535.597	233.410.744	345.509.325
Total	144.779	39.274	720	0	1.535.597	233.410.744	345.509.325

Le montant des capitaux collectés pour les 22.545 parts nouvelles souscrites au cours du quatrième trimestre 2008 s'établit à :

Nominal :	3.426.840 €
Prime d'émission	1.645.785 €
Montant collecté :	5.072.625 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2008 est de **3.694**.

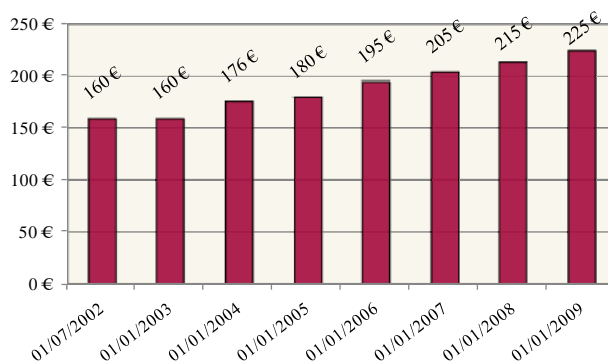
PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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

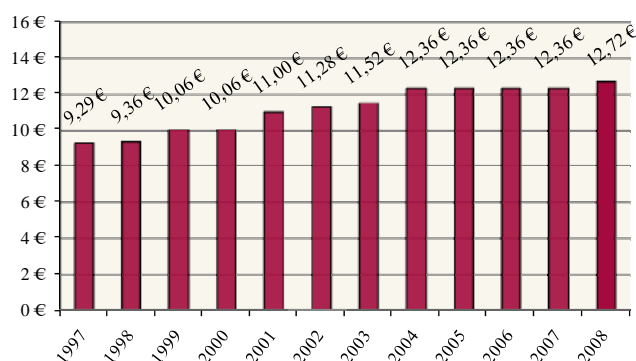
ACOMPTES DE L'EXERCICE

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	

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2009, le quatrième et dernier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 3,93 € pour une part de pleine jouissance sur l'exercice, ou 3,91 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,88 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Dividende annuel 2008	12,72 €
Rentabilité 2008⁽¹⁾	5,92 %

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



⁽¹⁾ dividende rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 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	3,93
Parts souscrites en novembre 2007	1,92	2,94	2,97	3,83
Parts souscrites en décembre 2007	0,96	2,94	2,97	3,73
Parts souscrites en janvier 2008	0	2,94	2,97	3,63
Parts souscrites en février 2008	0	1,96	2,97	3,55
Parts souscrites en mars 2008	0	0,98	2,97	3,47
Parts souscrites en avril 2008		0	2,97	3,39
Parts souscrites en mai 2008		0	1,98	3,32
Parts souscrites en juin 2008		0	0,99	3,25
Parts souscrites en juillet 2008			0	3,18
Parts souscrites en août 2008			0	2,12
Parts souscrites en septembre 2008			0	1,06
Parts souscrites en octobre 2008				0
Parts souscrites en novembre 2008				0
Parts souscrites en décembre 2008				0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2008, cinq acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 9.311.700 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	13 rue Théodore Blanc BRUGES (BORDEAUX) (33)	AZUR GMF / Assurance ADAPEI / Association humanitaire	476 267	1.028.000 €	23/10/2008
Bureaux*	19 rue Farafay MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)	ETDE / Filiale électricité et maintenance du groupe BOUYGUES EUREQUAT / Vente de matériel informatique	1.799 264	3.341.500 €	24/10/2008
Bureaux	122 Rue Faubourg Bannier ORLEANS (45)	Oce Business Services / Traitement de données Délégation Départementale des Services Sociaux / Ministère de l'Economie DRCCRF / Ministère de l'Economie	294 281 850	1.677.500 €	31/10/2008
Magasin	86 Bis Rue Roger Salengro FOUQUIERES-LEZ-LENS (62)	ED / Supermarché	1.927	1.841.200 €	03/12/2008
Boutique	49 Bis rue du Parc SAINT-OUEN L'AUMONE (95)	K2 Formation / Auto-école Autour du pain / Boulangerie Distriparc / Supérette SCM Jacques Monod / Cabinet Médical La Poste / Agence Postale Pharmacie Gilles / Pharmacie JEMO / Laverie, pressing Libre	40 133 352 187 145 100 96 104	1.424.000 €	19/12/2008
TOTAL			7.315	9.311.700 €	

* acquis en indivision avec la SCPI IMMORRENTE avec une quote-part de 50% pour EFIMMO

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au quatrième trimestre 2008 est de 8,31 %.

Les baux signés avec AZUR GMF, ADAPEI et ETDE sont des baux fermes courant respectivement jusque novembre 2012, fin janvier 2014 et fin novembre 2012.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 2,1 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, l'exercice écoulé a permis de revaloriser certains baux et d'arbitrer deux actifs.

ARBITRAGES

Au cours du quatrième trimestre 2008, votre Société de Gestion a saisi une opportunité exceptionnelle visant à arbitrer un magasin d'une surface de 650 m² situé à Saint-Doulchard pour un prix net vendeur de 1.305.000 € dégageant une plus-value (brute de fiscalité) de 774.927 €. Le prix de vente ressort à 63 % au dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2007. Cette surcote traduit une transaction très opportuniste et ne remet en aucun cas en cause les valeurs d'expertise de l'ensemble du portefeuille.

Au total, les arbitrages de l'exercice 2008 affichent un prix de cession global de 1.490.000 € procurant une plus-value globale (brute de fiscalité) de 764.359 €

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2008 en matière de renouvellements de baux et de relocations ont notamment permis d'augmenter les loyers en année pleine des baux concernés de 4,58 % hors indexation, conformément au tableau récapitulatif ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2008	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	198.446 €	211.325 €	12.879 €	+ 6,49 %
Relocations	1.186.097 €	1.236.629 €	50.532 €	+ 4,26 %
SOUS-TOTAL	1.384.543 €	1.447.954 €	63.411 €	+ 4,58 %
Locations		55.551 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
TOTAL		1.503.505 €		

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2008 s'établit à **95,36 %**.

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.

1T08	2T08	3T08	4T08
96,06 %	95,80 %	95,50 %	95,36 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2008 des locaux s'établit à **93,42 %**.

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

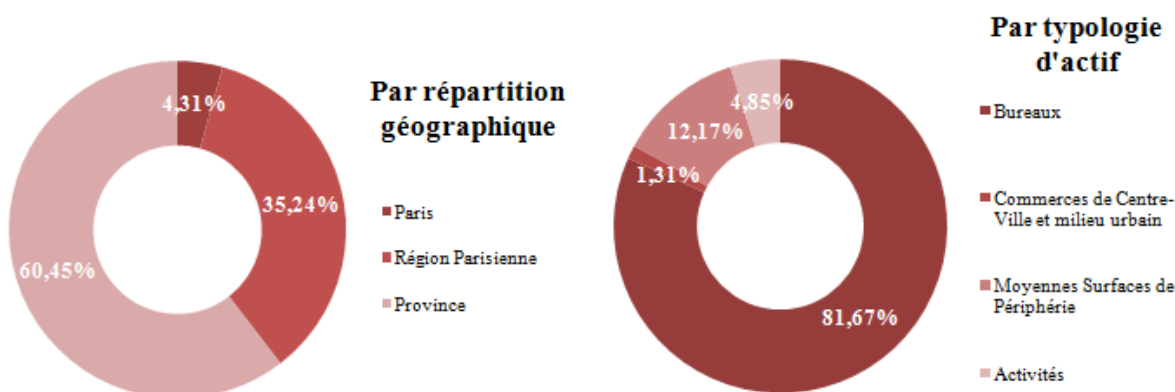
- 318 m² de bureaux à La Roche-sur-Yon ;
- 257 m² de bureaux à Compiègne ;
- 225 m² de bureaux à Paris ;
- 371 m² de bureaux à Toulouse ;
- 831 m² de bureaux à Pessac ;
- 65 m² de bureaux à Evry ;
- 1 boutique de 36 m² à Nantes ;
- 105 m² de bureaux à Lisses ;
- 130 m² de bureaux à Chasseneuil du Poitou.

LOCAUX VACANTS AU 31/12/2008

- 38 unités de bureaux en province représentant une surface de 5.473 m² ;
- 25 unités de bureaux en région parisienne représentant une surface de 8.545 m² ;
- 2 unités de bureaux à Paris représentant une surface de 503 m² ;
- 2 magasins en province représentant une surface de 567 m² ;
- 2 boutiques en province représentant une surface de 280 m².

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

(par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008 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 30,1 % à partir du 1^{er} janvier 2009** pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs à partir du 1^{er} janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 12,1 % et les versera 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 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 2009 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 :

- **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.

Appel à candidature :

Lors de la prochaine Assemblée Générale d'EFIMMO qui se tiendra le 11 juin 2009, 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 2009**.

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 IMMORANTE gérées par SOFIDY, indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :

EFIMMO

IMMORANTE

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :