



# EFIMMO 1

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°87

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 septembre 2009 -----

### EDITORIAL

Chère associée, cher associé,

A mi parcours de l'année 2009, votre Société résiste et continue de progresser.

Avec la baisse des taux de rendement des produits d'épargne, la collecte nette d'EFIMMO est en forte hausse au deuxième trimestre, permettant de saisir de belles opportunités d'acquisition ; ces nouveaux investissements, pour la plupart effectués en murs de commerces, se concrétiseront dans la deuxième partie de l'année.

Tous les collaborateurs de SOFIDY sont mobilisés pour faire face à un environnement difficile et maintenir les revenus de la SCPI. A cet égard, la légère progression du taux d'occupation au deuxième trimestre est encourageante.

Dans ces conditions, et au vu des bons résultats des six premiers mois de l'année, le dividende 2009 sera sensiblement augmenté pour s'établir à 13,52 € par part, avec un cinquième acompte exceptionnel net d'impôt de 0,80 € par part.

Je vous souhaite de bonnes vacances d'été et vous remercie de votre confiance.

Christian FLAMARION.

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

Au cours du deuxième trimestre 2009, 24.742 parts nouvelles ont été souscrites et 12.717 retirées, soit une collecte nette en forte hausse de 2.991.758 €. 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 31.12.2008					1.535.597	233.410.744	345.509.325
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	15.265	13.158	1.402	0	1.537.704	233.731.008	345.983.400
2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	24.742	12.717	0	0	1.549.729	235.558.808	348.689.025
Total	40.007	25.875	1.402	0	1.549.729	235.558.808	348.689.025

Le montant des capitaux collectés pour les 24.742 parts nouvelles souscrites au cours du deuxième trimestre 2009 s'établit à :

Nominal :	3.760.784 €
Prime d'émission	<u>1.806.166 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>5.566.950 €</b>

Le nombre d'associés au 30 juin 2009 est de **3.787**.

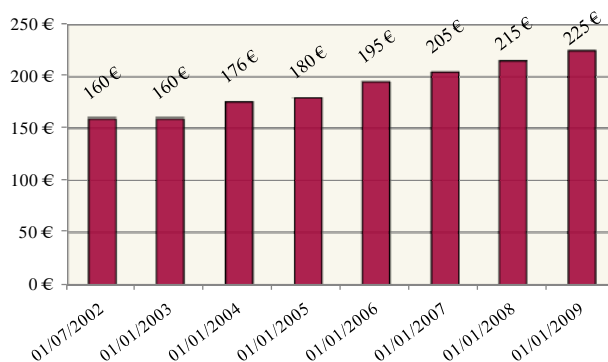
### PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>225,00 €</b>
Commission de souscription	- 22,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>202,50 €</b>

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

### 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

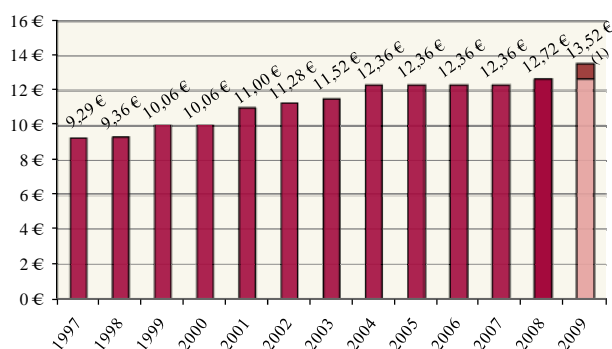
	2008	2009	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	2,88 €	<b>2,88 €</b>	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	2,94 €	<b>2,94 €</b>	Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	2,97 €	2,97 € <sup>(1)</sup>	Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	3,93 €	3,93 € <sup>(1)</sup>	Fin janvier
5 <sup>ème</sup> acompte exceptionnel <sup>(2)</sup> :	-	0,80 € <sup>(1)</sup>	
Dividende annuel :	12,72 €	<b>13,52 €<sup>(1)</sup></b>	
Rentabilité par part <sup>(3)</sup> :	5,65 %	<b>6,01 %<sup>(1)</sup></b>	

(1) données prévisionnelles pour l'exercice 2009 ;

(2) prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles ;

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

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion mettra en paiement, fin juillet 2009, le deuxième acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,94 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,93 € après prélèvement 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 2009 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €)			
	1T09	2T09	3T09	4T09
Parts souscrites avant le 31 octobre 2008	2,88	2,94		
Parts souscrites en novembre 2008	1,92	2,94		
Parts souscrites en décembre 2008	0,96	2,94		
Parts souscrites en janvier 2009	0	2,94		
Parts souscrites en février 2009	0	1,96		
Parts souscrites en mars 2009	0	0,98		
Parts souscrites en avril 2009	0	0		
Parts souscrites en mai 2009	0	0		
Parts souscrites en juin 2009	0	0		

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2009, EFIMMO n'a pas réalisé d'investissement. Au 30 juin 2009, votre SCPI a signé des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 5,5 millions d'euros et portant exclusivement sur des commerces, notamment de centre-ville.

## 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

Une moyenne surface de périphérie de 1.099 m<sup>2</sup> située Saint-Thibault des Vignes (77) et détenue en indivision (55 % de quote-part pour EFIMMO) a été cédée pour un prix net vendeur de 877.855 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 301.901 €

Au total, depuis le début de l'exercice, les arbitrages permettent d'afficher les performances suivantes :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/08
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009	3.877.855 €	1.074.934 €	+ 18,23 %

Au 30 juin 2009, votre SCPI s'est par ailleurs engagée à céder (promesses ou engagements fermes signés) d'autres actifs (moyennes surfaces de périphérie et bureaux) pour un montant d'environ 3,7 millions d'euros net vendeur.

## GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier semestre 2009 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	977.123 €	938.573 €	- 38 550 €	- 3,95 %
Relocations	1.072.386 €	905.747 €	- 166.639 €	- 15,54 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2.049.509 €</b>	<b>1.844.320 €</b>	<b>- 205.189 €</b>	<b>- 10,01 %</b>
Locations		7.600 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
<b>TOTAL</b>		<b>1.851.920 €</b>		

Dans la période actuelle, l'objectif premier de la Société de Gestion est de soutenir et optimiser le taux d'occupation financier de votre SCPI. A ce titre, le premier semestre de l'exercice 2009 illustre les efforts menés par la gestion locative :

- les volumes de loyers traités ont largement dépassé les volumes traités sur la totalité de l'exercice 2008 ;
- lors des renégociations ou des relocations, les loyers sont ramenés à des niveaux conformes aux loyers de marché, ce qui favorise une relocation rapide et atténue l'impact sur la vacance financière.

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2009 s'établit à **93,19 %**.

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.

3T08	4T08	1T09	2T09
95,50 %	95,36 %	93,04 %	<b>93,19 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2009 des locaux s'établit à **91,10 %**.

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

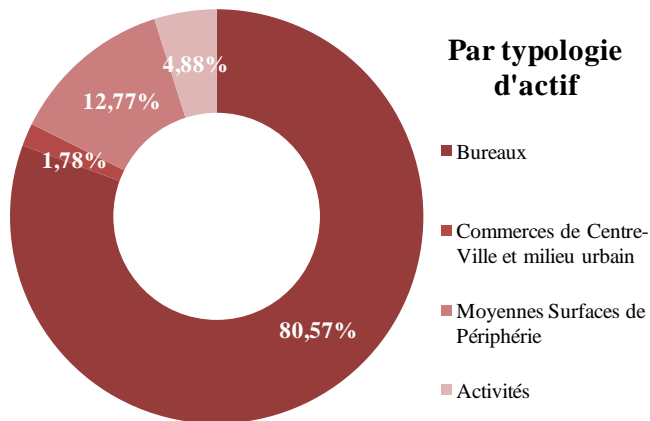
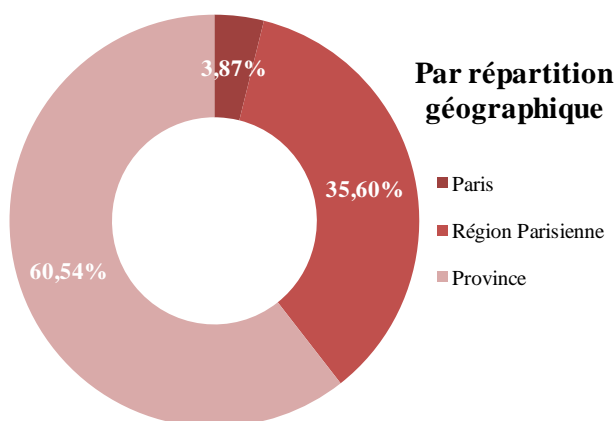
- 57 m<sup>2</sup> de bureaux à Marseille (13) ;
- 256 m<sup>2</sup> de bureaux à Toulouse (31) ;
- 133 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Genis-Laval (69) ;
- 367 m<sup>2</sup> de bureaux à Evry (91) ;
- 340 m<sup>2</sup> de bureaux à Compiègne (60) ;
- 486 m<sup>2</sup> de bureaux à Horbourg-Wihr (67) ;
- 264 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Lognes (77).

### LOCAUX VACANTS AU 30 JUIN 2009

- 45 unités de bureaux en province représentant 7.513 m<sup>2</sup> ;
- 19 unités de bureaux en région parisienne représentant 8.258 m<sup>2</sup> ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province représentant 463 m<sup>2</sup> ;
- 1 commerce de centre-ville en région parisienne représentant 43 m<sup>2</sup> ;
- 1.410 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en région parisienne.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2009

(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 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales la société de gestion prélève, avant versement du dividende, les contributions et 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 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 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### **ASSEMBLEE GENERALE DU 11 JUIN 2009**

Lors de l'Assemblée Générale annuelle tenue le jeudi 11 juin 2009, les huit sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Tous les membres sortants ont été réélus.

Le Conseil de Surveillance est composé des huit membres suivants :

La Compagnie d'Assurance AVIP, la Banque Française, M. Bernard COTTIN, M. Michel MALARTRE, M. Paul MARTEL, M. Hubert MARTINIER, M. Patrice QUANTIN et M. Jean RESTOUT.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées à une large majorité.

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 :**

**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 janvier 2008

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, 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) : .....