



EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°94

Période analysée : 1^{ème} trimestre 2011

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011 -----

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

Au cours du premier trimestre 2011, 104.727 parts nouvelles ont été souscrites et 5.253 retirées, soit une collecte brute de 23.563.575 € et une collecte nette des retraits de 22.499.843 €.

	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
Total	104.727	5.253	172	0	2.045.769	310.956.888	460.298.025

Le montant des capitaux collectés pour les 104.727 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	15.918.504 €
Prime d'émission	7.645.071 €
Montant collecté :	23.563.575 €

Le nombre d'associés au 31 mars 2011 est de **5.219**.

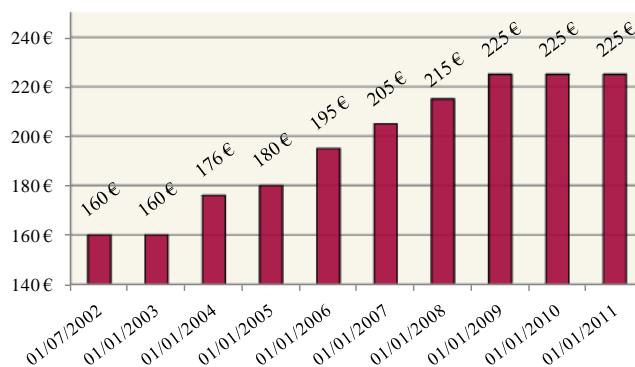
PRIX DE LA PART

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

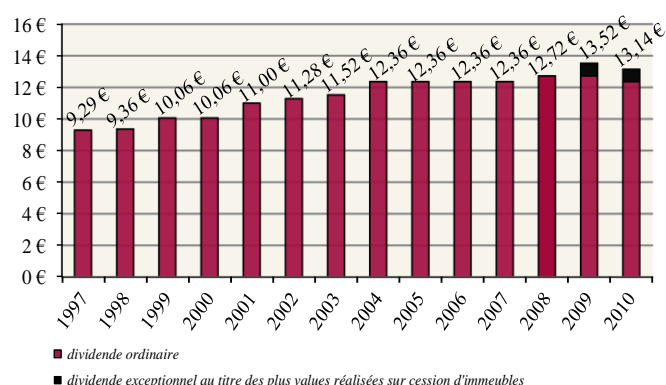
ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2010	Prévision 2011	Date de versement
Acompte 1 ^{er} trimestre :	2,88 €	2,88 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre :	2,94 €		Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	2,97 €		Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	3,57 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾ :	0,78 €		
Dividende annuel par part :	13,14 €	Entre 12,24 € et 13,14 €	
Rentabilité par part ⁽²⁾ :	5,84 %	Entre 5,44 % - 5,84 %	

(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été versé le 25 novembre 2010 ;

(2) dividende ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2011 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2011, le premier acompte sur dividende de l'exercice, soit au total 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,88 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 2,88 € 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
1T11	2,88	1,92	0,96	0	0	0
2T11						
3T11						
4T11						
TOTAL	2,88	1,92	0,96	0	0	0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2011, six acquisitions ont été réalisées pour un prix de revient global de 31,6 millions d'euros frais inclus. Elles ont principalement porté sur deux immeubles de bureaux situés à Lille (59) et à Pantin (93), loués à des locataires de première qualité : la Société Générale à Lille (54 % des surfaces louées) et la Direction des Enquêtes Fiscales à Pantin avec un bail ferme de 6 ans. Quelques investissements en commerces, dont deux boutiques en Belgique, viennent compléter ces acquisitions. La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le début de l'exercice s'établit à 7,08 %. Ces investissements sont présentés ci-dessous :

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ² (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Commerce de centre-ville	4 place Victor Hassebroucq TOURCOING (59)	VILOGIA / Agence d'office HLM	602	1.157.000 €	02/03/2011
Commerce de centre-ville	68/70 rue de Capucins MONS (Belgique)	T INTERIM / Agence d'intérim	215	478.748 €	03/03/2011
Moyenne surface de périphérie	173 route de Brest QUIMPER (29)	SYLOAM / Article de puériculture	800	957.480 €	15/03/2011
Bureaux	28 - 44 rue des Arts LILLE (59) (4.364 m ² au total)	SOCIETE GENERALE / Banque EUROPROTECT / Surveillance, gardiennage GALLOI DUDZIK / Architecte SEPI / Promoteur constructeur MAIN STREET / Organisme de formation FED FINANCE / Cabinet de recrutement IMMO DE FRANCE / Administrateur de biens FINANCIERE BEAUGUERLANGE / Conseil EUROSENSE / Photographie aérienne SODIE EMPLOI / Cabinet d'outplacement Surfaces libres	2 113 70 55 70 314 160 706 70 63 277 466	10.115.000 €	16/03/2011
Bureaux	140 avenue Jean Lolive PANTIN (93)	DIRECTION DES ENQUETES FISCALES / Ministère du budget	7 485	18.328.300 €	17/03/2011
Commerce de centre-ville	22 rue de la Chaussée MONS (Belgique)	A VOS MARQUES / Prêt-à-porter	85	581.475 €	31/03/2011
TOTAL			13.551	31.618.003 €	

(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 46 millions d'euros au 31 mars 2011, qui seront financées partiellement à crédit.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du premier trimestre.

Au 31 mars 2011, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant d'environ 5,8 millions d'euros net vendeur.

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours du premier trimestre 2011 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2011	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.249.045 €	1.123.861 €	- 125.184 €	- 10,02 %
Relocations	459.717 €	412.278 €	- 47.439 €	- 10,32 %
Déspécialisations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	1.708.762 €	1.536.139 €	- 172.623 €	- 10,10 %
Locations		-		
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée		-		
TOTAL		1.536.139 €		

Dans un contexte économique général encore difficile, 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...). La baisse sur le trimestre s'explique principalement par la volonté de conserver le locataire à l'occasion d'un renouvellement de bail portant sur des bureaux à Gif-sur-Yvette (91). Elle représente 0,5 % des loyers de la SCPI.

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2011 s'établit à **90,36 %**.

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.

2T10	3T10	4T10	1T11
91,09 %	90,54 %	90,61 %	90,36 %

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2011 des locaux s'établit à **90,85 %**.

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 LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

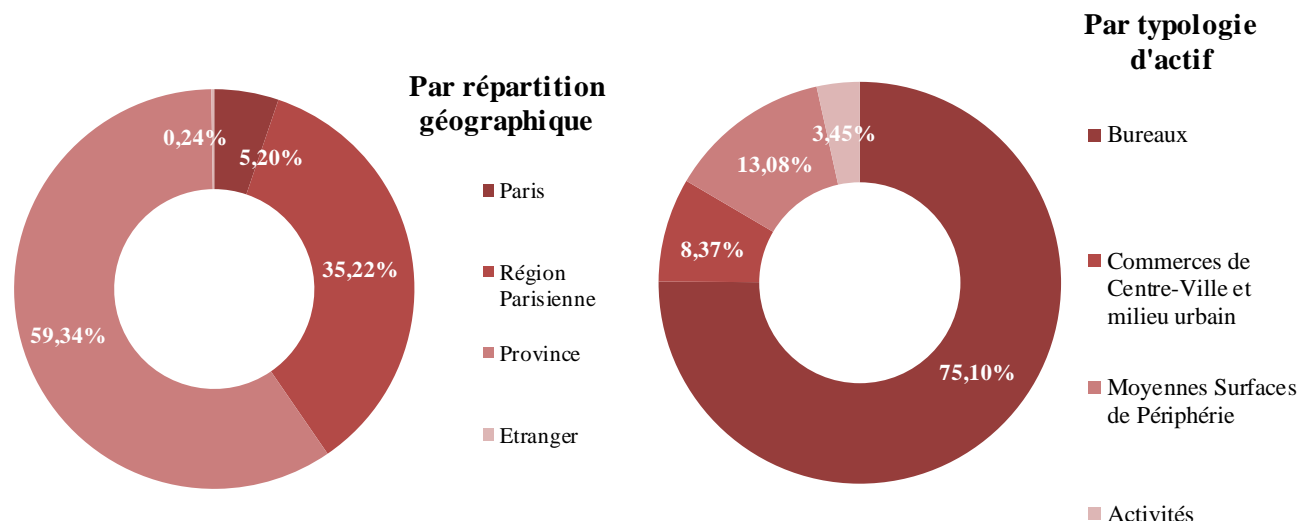
- 5 unités de bureaux en région parisienne pour 963 m² ;
- 10 unités de bureaux en province pour 2.084 m² ;
- 1 commerce de centre-ville à Paris pour 70 m².

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2011

- Bureaux :
 - Paris et région parisienne : 6.149 m² répartis sur 16 sites ;
 - Province : 17.146 m² répartis sur 30 sites ;
- Moyennes surfaces de périphérie :
 - Paris et région parisienne : 1 site de 1.200 m² ;
 - Province : 2 sites représentant 1.200 m² ;
- Locaux d'activité :
 - Paris et région parisienne : 1 site de 1.410 m² ;
 - Province : 2 sites représentant 2.447 m².

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2011

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



MFISCALITE

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^{er} 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^{ème} 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^{er} 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 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 2011 s'établissait à **202,50 €**.

MINFORMATIONS 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

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Mardi 31 mai 2011 à 10h30 à l'hôtel All Seasons à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

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. 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 octobre 2010

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

COUPE 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, SOFIPIERRE, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

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

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :