



rue Anatole France - LEVALLOIS-PERRET (92)

# EFIMMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN D'INFORMATION N°98

1<sup>er</sup> trimestre 2012

Validité du bulletin : 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012

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

Au cours du premier trimestre 2012, 143.693 parts nouvelles ont été souscrites et 13.603 retirées, soit une collecte brute de 32.330.925 € et une collecte nette des retraits de 29.576.318 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2012 est de **6.327**.

Le montant des capitaux collectés pour les 143.693 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	21.841.336 €
Prime d'émission	10.489.589 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>32.330.925 €</b>

	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 31.12.2011					2.340.548	355.763.296	526.623.300
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	143.693	13.603	343	0	2.470.638	375.536.976	555.893.550
<b>Total</b>	<b>143.693</b>	<b>13.603</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>2.470.638</b>	<b>375.536.976</b>	<b>555.893.550</b>

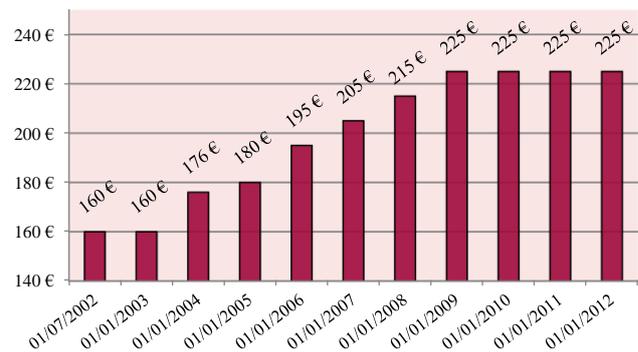
## PRIX DE LA PART

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

### HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER\*



\* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.



Société de Gestion  
Tél. 01 69 87 02 00 – fax 01 69 87 02 01 – www. Sofidy.com

## M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

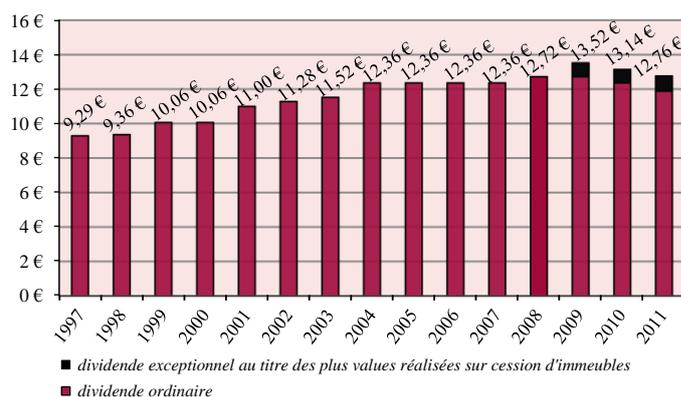
### ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2011	Prévision 2012	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €	2,88 €	Fin avril
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,94 €		Fin juillet
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,97 €		Fin octobre
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €		Fin janvier
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,88 €		15 décembre
<b>Dividende annuel par part</b>	12,76 €	Entre 12,30 € et 12,76 €	
<b>Rentabilité par part<sup>(2)</sup></b>	5,67 %	Entre 5,47% et 5,67%	

<sup>(1)</sup> dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

<sup>(2)</sup> dividende ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel pour 2012 qui sera affinée au cours des prochains trimestres. Elle versera, fin avril 2012, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit 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 2012 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE

	Revenu pour une part (en €) selon la date de souscription														
	avant le 31/10/11	Nov-11	Dec-11	Jan-12	Fev-12	Mar-12	Avr-12	Mai-12	Juin-12	Juil-12	août-12	Sept-12	Oct-12	Nov-12	Dec-12
1T12	2,88	1,92	0,96	0	0	0									
2T12															
3T12															
4T12															
<b>TOTAL</b>	<b>2,88</b>	<b>1,92</b>	<b>0,96</b>	<b>0</b>											

## M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2012, les investissements réalisés font ressortir un prix de revient global de 40,2 millions d'euros frais inclus. L'opération marquante du trimestre porte sur un immeuble de bureaux de très bon standing, multilocataires, situé à Levallois-Perret (92) à proximité du métro et disposant de nombreuses places de parking.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	28 rue Adolphe Thiers BOULOGNE-SUR-MER (62)	LES PIEDS SUR TERRE / Vente de chaussures	100		
CCV	20 rue Adolphe Thiers BOULOGNE-SUR-MER (62)	ABC GAMES INTERNATIONAL / Vente de jeux vidéo	119		
CCV	20 - 26 rue Nationale BOULOGNE-SUR-MER (62)	ESPACE COIFFURE / Coiffeur BLUE PANAM'S / Café - Bar MAAF ASSURANCES / Agent d'assurance	65 103 279	3.797.079 €	06/01/2012
CCV	4 Grande Rue BOULOGNE-SUR-MER (62)	AA Immobilier / Agence immobilière	52		
CCV	76 rue Saint-Jean LE TOUQUET (62)	SURF LINE / Magasin de sport	36		
CCV	50-52 Chaussée du Bois ABBEVILLE (80)	SPAR / Supermarché	346		
CCV	9 avenue Carnot NEUVILLE-SUR-SAONE (69)	PICARD SURGELES / Vente de produits surgelés	283	770.500 €	16/01/2012
		GIE LEVALLOIS / Assurance	2.241		
		APSYS / Promoteur constructeur	1.041		
		VIVENDI MOBILE ENTERTAINMENT / Téléphonie mobile	895		
		ADNEOM TECHNOLOGIES / Cabinet de conseil	796		
BUR	103-105 rue Anatole France LEVALLOIS-PERRET (92)	HERMY FINANCE / Expertise comptable	493	35.629.300 €	19/03/2012
		TALENTEIS / Animation de réseau	126		
		THE MARKETING STORE WORLDWIDE / Agence et conseil en publicité	112		
		Archives vacantes	134		
<b>TOTAL</b>			<b>7.221</b>	<b>40.196.870 €</b>	

(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 du premier trimestre de l'exercice s'établit à 6,27 %. A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant de 44,1 millions d'euros au 31 mars 2012.

L'opération de Levallois-Perret (92) a par ailleurs été partiellement financée par emprunt bancaire à hauteur de 19,5 millions d'euros sur 15 ans (50 % à taux fixe – 3,80 % et 50 % à taux variable – Euribor 3 mois + 1,60 %).

## M VALORISATION DU PATRIMOINE

### ARBITRAGES

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

Au 31 mars 2012, la SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans la cession d'actifs pour un montant d'environ 4,4 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 (hors indexation)

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	294.476 €	255.600 €	- 38.876 €	- 13,20 %
Relocations	505.945 €	480.735 €	- 25.210 €	- 4,98 %
Cessions de bail ou déspecialisations	32.323 €	43.790 €	+ 11.467 €	+ 35,48 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>832.744 €</b>	<b>780.125 €</b>	<b>- 52.619 €</b>	<b>- 6,32 %</b>
Locations		8.750 €		
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée		54.000 €		
<b>TOTAL</b>		<b>842.875 €</b>		

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 le trimestre représentent 0,13 % du montant total des loyers en année pleine qui s'élèvent eux-mêmes à 41 millions d'euros.

## M SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2012 s'établit à **92,45 %**, en hausse pour le quatrième 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.

2T11	3T11	4T11	1T12
90,96 %	91,78 %	92,36 %	<b>92,45 %</b>

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2012 des locaux s'établit à **91,88 %**. 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

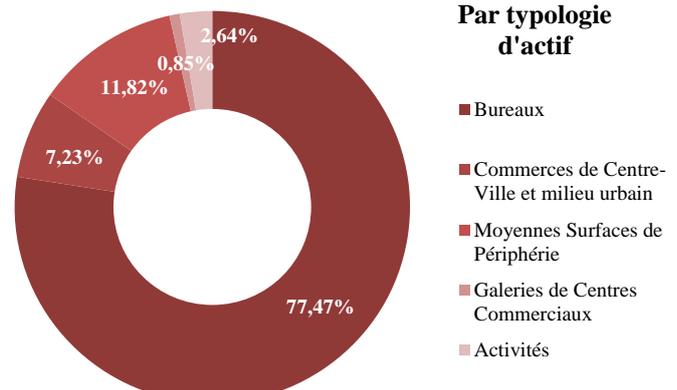
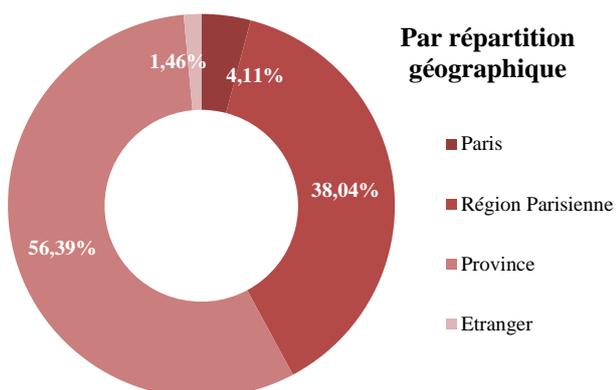
- 7 unités de bureaux en région parisienne pour 1.548 m<sup>2</sup> ;
- 4 unités de bureaux en province pour 685 m<sup>2</sup> ;
- 1 commerce de centre-ville en région parisienne pour 90 m<sup>2</sup> ;
- 35 parkings.

### LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2012

- Bureaux :
  - Région parisienne : 4.767 m<sup>2</sup> répartis sur 11 sites ;
  - Province : 16.204 m<sup>2</sup> répartis sur 28 sites ;
- Commerces de centre-ville :
  - Province : 1 site représentant 43 m<sup>2</sup> ;
- Moyennes surfaces de périphérie :
  - Région parisienne : 1 site représentant 515 m<sup>2</sup> ;
  - Province : 2 sites représentant 1.500 m<sup>2</sup> ;
- Locaux d'activité :
  - Province : 2 sites représentant 2.447 m<sup>2</sup>.

## M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2012

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 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, la Loi de Finance pour 2012 et la première Loi de Finance rectificative pour 2012 du 14 mars 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 %.

Jusqu'au 30 juin 2012 :

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. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est porté 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.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 :

Les prélèvements sociaux seront portés à 15,5 %. Les revenus financiers seront imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 34,5 %. Le taux du prélèvement libératoire sur les produits de placement à revenu fixe sera porté à 39,5 % avec les prélèvements sociaux.

### 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 :

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année permettant une exonération totale au-delà de 15 ans a été supprimé. Il sera remplacé par un abattement progressif de 2 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année de détention, de 4 % par an entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année, et de 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> année, ce qui permet une exonération totale au-delà de 30 ans. La plus-value nette calculée est imposée au taux de 32,5 % (dont 13,5 % au titre des prélèvements sociaux) jusqu'au 30 juin 2012.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 :

La plus-value nette calculée sera imposée au taux de 34,5 % (dont 15,5 % 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<sup>er</sup> 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 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.

### 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<sup>er</sup> 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](http://www.efimmo1.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

**L'Assemblée Générale annuelle** se tiendra le Jeudi 7 juin 2012 à 10h30 à l'hôtel All Seasons à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

**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) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI :  IMMORRENTE

IMMORRENTE 2  EFIMMO

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone (facultatif) : .....