



EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°89

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2009

----- Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier 2010 au 31 mars 2010 -----

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

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

Au cours du quatrième trimestre 2009, 48.376 parts nouvelles ont été souscrites et 4.308 retirées, soit une collecte nette de 10.012.230 € en forte hausse par rapport au trimestre précédent. 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 ^{er} trimestre 2009	15.265	13.158	1.402	0	1.537.704	233.731.008	345.983.400
2 ^{ème} trimestre 2009	24.742	12.717	0	0	1.549.729	235.558.808	348.689.025
3 ^{ème} trimestre 2009	30.840	7.956	943	0	1.572.613	239.037.176	353.837.925
4 ^{ème} trimestre 2009	48.376	4.308	699	0	1.616.681	245.735.512	363.753.225
Total	119.223	38.139	3.044	0	1.616.681	245.735.512	363.753.225

Le montant des capitaux collectés pour les 48.376 parts nouvelles souscrites au cours du quatrième trimestre 2009 s'établit à :

Nominal :	7.353.152 €
Prime d'émission	3.531.448 €
Montant collecté :	10.884.600 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2009 est de **3.998**.

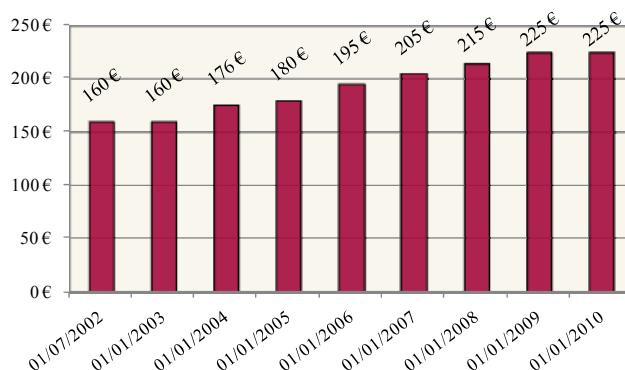
MPRIX DE LA PART

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 €. Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

	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*



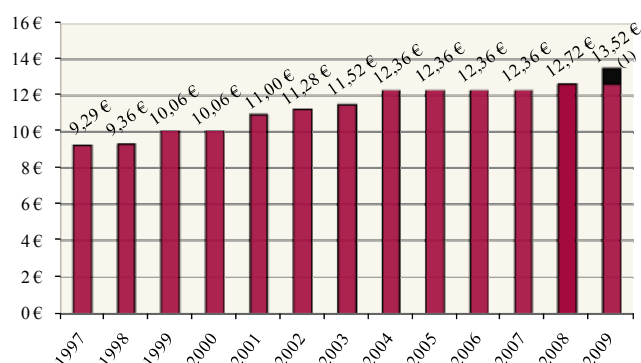
* depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002.

M DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

ACOMPTES DE L'EXERCICE

	2008	2009	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre :	2,88 €	2,88 €	Fin avril 2009
Acompte 2 ^{ème} trimestre :	2,94 €	2,94 €	Fin juillet 2009
Acompte 3 ^{ème} trimestre :	2,97 €	2,97 €	Fin octobre 2009
Acompte 4 ^{ème} trimestre :	3,93 €	3,93 €	Fin janvier 2010
5 ^{ème} acompte exceptionnel ⁽¹⁾ :	-	0,80 €	10 décembre 2009
Dividende annuel :	12,72 €	13,52 €	
Rentabilité par part ⁽²⁾ :	5,65 %	6,01 %	

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



(1) un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 10 décembre ;

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

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2010, 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 3,92 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 3,92 € 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	2,97	3,93
Parts souscrites en novembre 2008	1,92	2,94	2,97	3,83
Parts souscrites en décembre 2008	0,96	2,94	2,97	3,73
Parts souscrites en janvier 2009	0	2,94	2,97	3,63
Parts souscrites en février 2009	0	1,96	2,97	3,55
Parts souscrites en mars 2009	0	0,98	2,97	3,47
Parts souscrites en avril 2009		0	2,97	3,39
Parts souscrites en mai 2009		0	1,98	3,32
Parts souscrites en juin 2009		0	0,99	3,25
Parts souscrites en juillet 2009			0	3,18
Parts souscrites en août 2009			0	2,12
Parts souscrites en septembre 2009			0	1,06
Parts souscrites en octobre 2009				0
Parts souscrites en novembre 2009				0
Parts souscrites en décembre 2009				0

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du quatrième trimestre 2009, des acquisitions ont été réalisées pour un montant global de 22.314.449 € frais inclus.

Type	Situation	Locataires / Activités	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
Bureaux	1 place de la Préfecture BOURGES (18)	HSBC / Agence bancaire	1.144	1.548.500 €	13/10/2009
Commerce de centre-ville	Centre Commercial La Bouverie ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)	PETIT CASINO / Supermarché	366	480.000 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	ZAC de la Mallebarge PORT SAINT LOUIS DU RHONE (13)	CASINO SUPERMARCHÉ / Supermarché	1.336	1.233.103 €	01/12/2009
Commerce de centre-ville	11 avenue de Belfort SAINT CLAUDE (39)	SPAR (Groupe CASINO) / Supermarché	1.017	1.075.800 €	01/12/2009
Commerce de centre-ville	Square la Pauline MARSEILLE (13)	PETIT CASINO / Supermarché	339	167.573 €	01/12/2009
Commerce de centre-ville	1 rue Jean Jaurès CHENOVE (21)	PETIT CASINO / Supermarché	273	208.107 €	01/12/2009
Commerce de centre-ville	38 avenue Berthelot VIENNE (38)	PETIT CASINO / Supermarché	123	178.787 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	Rue de Ramossot SAINT JEAN DE MAURIENNE (73)	HYPER CASINO / Hypermarché	5.651	4.443.906 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	173 route de Brest QUIMPER (29)	LEADER PRICE / Supermarché	1.229	1.715.400 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	Clos du Petit Pied Blanc SAINT DOULCHARD (18)	LEADER PRICE / Supermarché	1.557	1.731.343 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	182 rue de l'Industrie VIUZ EN VALLAZ (74)	CASINO SUPERMARCHÉ / Supermarché	2.622	3.160.552 €	01/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	1-9 avenue d'Argenton CHATEAUROUX (36)	LEADER PRICE / Supermarché	1.313	1.831.750 €	15/12/2009
Moyenne Surface de Périphérie	114 avenue Henri Barbusse AGEN (47)	HYPER CASINO / Hypermarché	4.578	4.539.628 €	15/12/2009
TOTAL			21.548	22.314.449 €	

La rentabilité immédiate moyenne des investissements réalisés au quatrième trimestre 2009 est de 7,6 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions (promesses ou engagements fermes signés) pour un montant d'environ 9,3 millions d'euros.

M VALORISATION DU PATRIMOINE

ARBITRAGES

Au cours du quatrième trimestre, deux moyennes surfaces de périphérie ont été arbitrées :

- un magasin d'une surface de 913 m² à Epinay (91) pour un prix net vendeur de 1.000.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 307.885 €.
- un magasin d'une surface de 1.345 m² à Coignières (78) pour un prix net vendeur de 2.100.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 981.849 €.

Au total, sur l'exercice 2009, les arbitrages réalisés 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 ^{er} janvier au 31 décembre 2009	7.532.855 €	2.254.768 €	+ 8,62 %

GESTION LOCATIVE

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2009 en matière de renouvellements de baux et de relocations sont résumées dans le tableau ci-dessous. Les baisses consenties pour environ 347 K€ (hors indexation) restent finalement limitées dans un environnement difficile. Elles représentent 1,3 % des loyers facturés et permettent bien souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2009	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Variation en %
Renouvellements de baux	1.400.522 €	1.363.600 €	- 36.922 €	- 2,64 %
Relocations	1.791.011 €	1.480.764 €	- 310.247 €	- 17,32 %
SOUS-TOTAL	3.191.533 €	2.844.364 €	- 347.169 €	- 10,88 %
Locations		10.300 €		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		-		
TOTAL		2.854.664 €		

M SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2009 s'établit à **90,76 %**.

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.

1T09	2T09	3T09	4T09
93,04 %	93,19 %	90,72 %	90,76 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2009 des locaux s'établit à **91,31 %**.

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

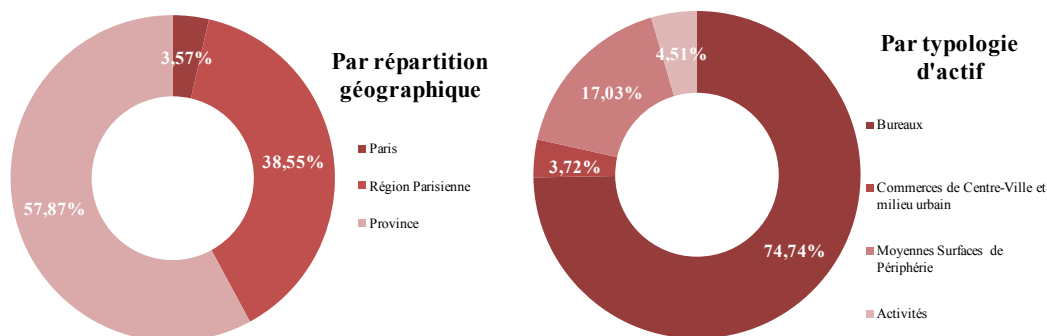
- 1.463 m² de bureaux à Bondoufle (91) ;
- 212 m² de bureaux à Bourg-la-Reine (92) ;
- 433 m² de bureaux à Angers (49) ;
- 440 m² de bureaux à Evry (91) ;
- 265 m² de bureaux à Noisiel (77) ;
- 1 commerce de centre-ville de 104 m² à Saint-Ouen l'Aumône (95) ;
- 309 m² de bureaux à Lyon (69) ;
- 533 m² de bureaux à Toulouse (31) ;
- 139 m² de bureaux à Horbourg-Wihr (68).

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2009

- 47 unités de bureaux en province représentant 7.767 m² ;
- 20 unités de bureaux en région parisienne représentant 9.833 m² ;
- 1 moyenne surface de périphérie en province représentant 463 m² ;
- 1 commerce de centre-ville en région parisienne représentant 43 m² ;
- 1.410 m² de locaux d'activité en région parisienne.

M COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2008 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais. La mise à jour sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2009 sera réalisée dans le prochain bulletin trimestriel)



M FISCALITE

Les personnes physiques qui ont investi dans IMMORANTE 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 de deux catégories :

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

Pour les **revenus fonciers**, suite à la suppression en 2006 de l'abattement forfaitaire de 14 %, le revenu foncier 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** 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 % (dont 12,1 % au titre des prélèvements sociaux) pour les associés résidents français ayant opté pour le prélèvement libératoire.

Quelle que soit l'option retenue, la société de gestion prélève, avant distribution, les prélèvements sociaux au taux de 12,1 % et les verse 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 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 :

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 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 % 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. La

plus value nette ainsi calculée est imposée au taux de 28,1 % depuis le 1^{er} 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 2010 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2010.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et ne souhaitent plus en bénéficier, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2010.

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 2010 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 :

- **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

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 :

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 (IMMORANTE, EFIMMO, SOFIERRE, CIFOcoma, CIFOcoma 2) indiquez le nous en remplissant le coupon ci-dessous.

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI : IMMORANTE EFIMMO SOFIERRE CIFOcoma CIFOcoma 2

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (facultatif) :