

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°79

Période analysée : 2^e trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2007

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du deuxième trimestre 2007, les souscriptions nouvelles ont repris un rythme normal.

Au 30 juin 2007, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 288.640.725 €.

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de part	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul Capital Nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2006					1.264.239	192.164.328	259.168.995
1 ^{er} trimestre 2007	2.164	2.060	30	0	1.264.343	192.180.136	271.833.745
2 ^e trimestre 2007	82.428	4.256	470	0	1.342.515	204.062.280	288.640.725
Total	84.592	6.316	500	0	1.342.515	204.062.280	288.640.725

Le montant des capitaux collectés pour les 82.428 parts nouvelles souscrites au cours du 2^{ème} trimestre 2007 s'établit à :

Nominal :	12.529.056 €
Prime d'émission	<u>5.192.964 €</u>
Montant collecté :	17.722.020 €

Le nombre d'associés au 30 juin 2007 s'élève à **3.250**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **215 €** depuis le 29 janvier 2007 :

Valeur nominale :	152,00 €
Prime d'émission :	<u>63,00 €</u>
Prix de souscription :	215,00 €

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

MARCHÉ SECONDAIRE - MODALITÉS DE SORTIE DE LA SOCIÉTÉ

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. Au 30 juin 2007, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

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. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

Prix de souscription :	215,00 €
Commission de souscription :	<u>-21,50 €</u>
Prix de retrait :	193,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin juillet 2007, le deuxième acompte sur dividende 2007, soit au total 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,87 € pour une part de plein exercice pour les associés, personnes physiques, résidents français, ou 2,86 € pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)											
Années	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1 ^{er} acompte	2,33	2,29	2,33	2,42	2,42	2,70	2,70	2,88	2,88	2,88	2,88
2 ^{ème} acompte	2,29	2,29	2,33	2,42	2,42	2,70	2,70	2,88	2,88	2,88	2,88
3 ^{ème} acompte	2,29	2,29	2,33	2,42	2,62	2,70	2,70	2,88	2,88	2,88	
4 ^{ème} acompte et solde	2,38	2,49	3,07	2,80	3,54	3,18	3,42	3,72	3,72	3,72	
TOTAL en EUROS	9,29	9,36	10,06	10,06	11,00	11,28	11,52	12,36	12,36	12,36	

DIVIDENDES EXERCICE 2007

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 ^o trim. 2007	2 ^o trim. 2007	3 ^o trim. 2007	4 ^o trim. 2007
Parts souscrites avant le 31 octobre 2006	2,88	2,88		
Parts souscrites en novembre 2006	1,92	2,88		
Parts souscrites en décembre 2006	0,96	2,88		
Parts souscrites en janvier 2007	0	2,88		
Parts souscrites en février 2007	0	1,92		
Parts souscrites en mars 2007	0	0,96		
Parts souscrites en avril 2007		0		
Parts souscrites en mai 2007		0		
Parts souscrites en juin 2007		0		

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 30 juin 2007 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 245.175.949 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts Logistique	TOTAUX
PARIS	4,02 %	0,22 %	-	-	4,24 %
REGION PARISIENNE	31,23 %	-	2,60 %	0,55 %	34,38 %
PROVINCE	48,88 %	1,10 %	10,61 %	0,79 %	61,38 %
TOTAUX	84,13 %	1,32 %	13,21 %	1,34 %	100 %

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Au deuxième trimestre 2007, 203 m² de bureaux, situés rue des Alliés à Grenoble, ont été vendus au prix net vendeur de 197.000 €.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 2^e trimestre 2007, cinq actes ont été signés pour un investissement global de 27.548.827 €. Malgré une tension persistante sur les taux de rendement à l'achat des murs de commerces et de bureaux, les investissements de ce trimestre procurent une rentabilité immédiate significativement supérieure à celle du marché, soit 7,93 %.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	ZA de l'Avagon LES PENNES MIRABEAU (13)	Cybernetix	2.176	1.858.000	31/05/2007
Bureaux	3, Boulevard de l'Oise CERGY PONTOISE (95)	3 locataires : la DDTE, la Banque de France et un avocat	3.175	4.784.700	14/06/2007
Bureaux	83, avenue Alexandre Oyon LE MANS (72)	Régie Networks	708	1.300.346	28/06/2007
Bureaux	10, allée Louis Vincent LAVAL (53)	Service Pénitentiaire	320	542.800	29/06/2007
Bureaux	Portefeuille de 13 immeubles de bureaux répartis sur 10 villes de province et région parisienne : Bordeaux, Dijon, Lille, Lyon, Montpellier, Saint Priest, Aubervilliers, Bourg-la-Reine, Melun, Noisiel.	21 locataires (Siemens, ANPE, Conseil Général de Gironde, Ministère de l'Economie et des Finances ...)	11.855	19.062.981	29/06/2007
TOTAL			18.234	27.548.827	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 6,1 millions d'euros.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2007 s'établit à **96,30 %** (à comparer à 96,64 % pour le taux du 1^{er} trimestre 2007).

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.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2007 des locaux s'établit à **95,72 %**. 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 vacants à louer ou à relouer :

- 28 unités de bureaux en province représentant une surface de 5.416 m².
- 17 unités de bureaux en région parisienne représentant une surface de 3.278 m².
- 2 magasins en province représentant une surface de 963 m².
- 1 boutique à Paris représentant une surface de 70 m².
- 1 boutique en province représentant une surface de 36 m².

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 1463 m² de bureaux à Bondoufle.
- 664 m² de bureaux à Trappes.
- 435 m² de bureaux à Evry.
- 395 m² de bureaux à Orléans.
- 296 m² de bureaux à Horbourg-Wihr.
- 218 m² de bureaux à Lyon.
- 210 m² de bureaux à Vitrolles.
- 75 m² de bureaux à Chasseneuil du Poitou.
- 50 m² de bureaux à Lisses.
- 43 m² de bureaux à Moulins.

FISCALITE

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 ce qui est des **revenus fonciers**, nous vous informons que 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...

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 sur certificats de dépôt. Depuis le 1^{er} janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % depuis 1^{er} janvier 2005 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

A compter du 1^{er} janvier 2007, il est à noter une nouvelle règle fiscale :

Que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 11 % et les versera directement à l'administration fiscale.

Régime des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime des plus-values immobilières a été modifié pour les personnes physiques ou les sociétés assujetties à l'impôt sur le revenu. Il convient de distinguer :

- Les plus-values sur les cessions des immeubles de la SCPI :

L'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente et répercuté indirectement sur les associés par imputation sur le compte "plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles". Les associés n'ont pas de règlements à effectuer.

- Les plus-values sur les 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.

Les personnes physiques qui ont investi dans Efimmo à travers un contrat d'assurance-vie ne sont pas concernées par le présent paragraphe « Fiscalité ».

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 2007 s'établissait à 184,50 €.

INFORMATIONS

- 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.

- L'Assemblée Générale Annuelle s'est tenue le jeudi 14 juin 2007 à l'hôtel Mercure Cathédrale, 52 Boulevard des Coquibus à Evry. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une très large majorité

Pour mieux vous servir, l'équipe de SOFIDY, Société de Gestion qui a reçu l'agrément SCPI n° 94-05 délivré le 20 décembre 1994, est à votre écoute aux numéros suivants :

Gestion des Associés :

Françoise LEROY
Catherine MOURGUET
Chrystelle THEILLAUMAS
Christelle THIRION

Responsable de l'Information :
Tél : 01 69 87 02 00

Christian FLAMARION
Fax : 01 69 87 02 01

VISA de la COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE devenue AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS
La Note d'Information d'EFIMMO 1 a reçu le visa de la
Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers
SCPI N° 02-01 en date du 13/06/2002, actualisée en janvier 2007