

# SCPI EFIMMO 1

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°80

Période analysée : 3<sup>e</sup> trimestre 2007

Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2007

### **M** ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du troisième trimestre 2007, 47.496 parts nouvelles ont été souscrites.

Au 30 septembre 2007, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 297.719.530 €.

	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 <sup>er</sup> trimestre 2007	2.164	2.060	30	0	1.264.343	192.180.136	271.833.745
2 <sup>e</sup> trimestre 2007	82.428	4.256	470	0	1.342.515	204.062.280	288.640.725
3 <sup>e</sup> trimestre 2007	47.496	5.269	0	0	1.384.742	210.480.784	297.719.530
Total	132.088	11.585	500	0	1.384.742	210.480.784	297.719.530

Le montant des capitaux collectés pour les 47.469 parts nouvelles souscrites au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2007 s'établit à :

Nominal :	7.219.392 €
Prime d'émission	<u>2.992.248 €</u>
<b>Montant collecté :</b>	<b>10.211.640 €</b>

Le nombre d'associés au 30 septembre 2007 s'élève à **3.339**.

### **M** 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>
<b>Prix de souscription :</b>	<b>215,00 €</b>

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

### **M** 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 septembre 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<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. 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>
<b>Prix de retrait :</b>	<b>193,50 €</b>

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2007, le troisième 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.

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

### DIVIDENDES EXERCICE 2007

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 30 septembre 2007 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 249.150.222 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m <sup>2</sup> )	Murs de magasins (S > 300 m <sup>2</sup> )	Entrepôts Logistique	TOTAUX
PARIS	3,95 %	0,22 %	-	-	<b>4,17 %</b>
REGION PARISIENNE	30,97 %	-	2,56 %	0,54 %	<b>34,07 %</b>
PROVINCE	49,45 %	1,09 %	10,44 %	0,78 %	<b>61,76 %</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>84,37 %</b>	<b>1,31 %</b>	<b>13,00 %</b>	<b>1,32 %</b>	<b>100 %</b>

## ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du troisième trimestre 2007.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2007, trois actes ont été signés pour un investissement global de 3.984.273 €. Les investissements de ce trimestre procurent une rentabilité immédiate significativement supérieure à celle du marché, soit 7,10 %.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Bureaux	40, rue Bignon CESSON SEVIGNE (35)	5 locataires dont 1.179 m <sup>2</sup> loués avec un bail neuf au groupe COMAREG	1.771	2.923.500	23/07/2007
Bureaux	1, rue Louis Duvant - Val Parc VALENCIENNES ROUVIGNIES (59)	2 locataires	190	383.298	30/08/2007
Bureaux	31, rue de Lorient RENNES (35)	Ministère de la Justice	323	677.475	VEFA signée le 27/08/07 Locaux livrés le 28/09/07
<b>TOTAL</b>			<b>2.284</b>	<b>3.984.273</b>	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 2,8 millions d'euros.

## SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2007 s'établit à **95,32 %** (à comparer à 96,30 % pour le taux du 2<sup>e</sup> 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 troisième trimestre 2007 des locaux s'établit à **94,22 %**. 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 :

- 32 unités de bureaux en province représentant une surface de 5.838 m<sup>2</sup>.
- 15 unités de bureaux en région parisienne représentant une surface de 3.237 m<sup>2</sup>.
- 2 magasins en province représentant une surface de 963 m<sup>2</sup>.
- 1 boutique à Paris représentant une surface de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 boutique en province représentant une surface de 36 m<sup>2</sup>.

### Locaux reloués au cours du trimestre :

- 80 m<sup>2</sup> de bureaux à Evry.
- 206 m<sup>2</sup> de bureaux au Mans.
- 220 m<sup>2</sup> de bureaux à Grenoble.
- 308 m<sup>2</sup> de bureaux à Lisses.
- 310 m<sup>2</sup> de bureaux à Champigny sur Marne.
- 457 m<sup>2</sup> de magasins à Echirolles.
- 647 m<sup>2</sup> de bureaux à Rouen.

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2005 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

A compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://www.efimmol.com).

Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

**Pour mieux vous servir, l'équipe de SOFIDY, Société de Gestion qui a reçu l'agrément GP n° 07-000042 délivré le 10 juillet 2007, 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

SOFIDY, en tant que responsable du traitement, vous informe que des informations vous concernant font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la vie sociale de la société EFIMMO.

Les destinataires des données sont : le personnel habilité de notre société, l'administration (Trésor Public...), le(s) commissaire(s) aux comptes, les banques de la société EFIMMO, votre conseiller en gestion de patrimoine par lequel vous avez souscrit et l'organisme ayant nanti vos parts.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant à SOFIDY, 303, square des Champs Elysées, 91026 EVRY Cedex (tel : 01 69 87 02 00).