

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°70

Période analysée : 1^{er} trimestre 2005

-----Validité de ce bulletin : 1^{er} avril au 30 juin 2005-----

Chers Associés,

Dans les dix-huit mois à venir, le statut des SCPI devrait réformé et amélioré pour aboutir au régime des OPCI, Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier.

Ce nouveau statut, sur lequel vous serez appelés à vous prononcer, à partir de 2006, s'inspire de celui des SICAV et des fonds communs de placement.

Il vise à améliorer les règles actuelles en garantissant une plus grande liquidité, une plus grande sécurité, et, nous l'espérons, une meilleure fiscalité.

Les textes législatifs et réglementaires sont actuellement en cours de préparation. Votre Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance restent vigilants, de façon à ce que les nouvelles règles le soient au bénéfice des épargnants.

La Société de Gestion

EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du premier trimestre 2005, les souscriptions nouvelles ont été soutenues.

Au 31 mars 2005, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 120.380.290 €

	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 31.12.2004					512.781	77.942.712	92.300.580
1 ^{er} trimestre 2005	120.888	78	40	0	633.591	96.305.832	120.382.290
Total	120.888	78	40	0	633.591	96.305.832	120.382.290

Le montant des capitaux collectés pour les 120.888 parts nouvelles souscrites au cours du 1^{er} trimestre 2005 s'établit à :

Nominal :	18.374.976 €
Prime d'émission	<u>3.605.934 €</u>
Montant collecté :	21.980.910 €

Le nombre d'associés au 31 mars 2005 s'élève à **1.649**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été **revalorisé à 190 € à compter du 15 février 2005**.

Valeur nominale :	152 €
Prime d'émission :	<u>38 €</u>
Prix de souscription :	190 €

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

MARCHE SECONDAIRE - MODALITES DE SORTIE DE LA SOCIETE

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 31 mars 2005 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 4,80 % 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 et de l'éventuel impôt sur les plus-values. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décomposant actuellement comme suit :

Prix de souscription :	190,00 €
Commission de souscription :	- 19,00 €
Prix de retrait :	171,00 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin avril 2005, le premier acompte sur dividende 2005, soit au total 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,80 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

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

DIVIDENDES EXERCICE 2005

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 ^o trim. 2005	2 ^o trim. 2005	3 ^o trim. 2005	4 ^o trim. 2005
Parts souscrites ou acquises avant le 31 octobre 2004	2,88			
Parts souscrites en novembre 2004	1,92			
Parts souscrites en décembre 2004	0,96			
Parts souscrites en janvier 2005	0			
Parts souscrites en février 2005	0			
Parts souscrites en mars 2005	0			

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 31 mars 2005 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 85.754.556 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m2)	Murs de magasins (S > 300 m2)	Entrepôts/Logistique
PARIS	10,58 %	0,64 %	-	-
REGION PARISIENNE	18,61 %	-	6,40 %	1,57 %
PROVINCE	54,09 %	0,10 %	6,53 %	1,48 %
TOTAUX	83,28 %	0,74 %	12,93 %	3,05 %

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du premier trimestre 2005.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 1^{er} trimestre 2005, cinq actes ont été signés pour un investissement global de 23.257.000 €

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date acquisition
Bureaux	44-46 rue A.Penaud PARIS (75)	Rectorat de l'Académie de Paris	2.880	4.542.000	04/02/2005
Magasins	8 avenue Victor Hugo ECHIROLLES (38)	6 locataires dont Europa Discount, la Grande Braderie et Euroidep	3.214	2.806.800	18/02/2005
Bureaux	10-12 Bd Gautier et 12-16 rue Redon BORDEAUX (33)	France Télécom	4.095	5.931.700	11/03/2005
Bureaux	3 rue Thomas Edison PESSAC (33)	Schneider Electric SAS	2.880	2.507.754	23/03/2005
Bureaux	Route de Gachet NANTES (44)	Schneider Electric SAS	2.800	2.235.172	23/03/2005
Bureaux	1 rue Graham Bell METZ (57)	Schneider Electric SAS	2.730	2.453.238	23/03/2005
Bureaux	13 rue de la Pointe SECLIN (59)	Schneider Electric SAS	3.035	2.780.336	23/03/2005
TOTAL			21.634	23.257.000	

La rentabilité brute immédiate des investissements de ce trimestre est de 9,04 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 21.617.000 €

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2005 est en légère diminution et s'établit à **97,85 %** (à comparer à 98,49 % pour le taux du 4^{ème} trimestre 2004).

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 premier trimestre 2005 des locaux s'établit à **98,21 %**. 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.

Parmi les congés significatif reçus des locataires, il convient de mentionner :

- des bureaux de 506 m², 20 rue du Fonds Pernant à Compiègne (60) (congé donné pour le 1^{er} juillet 2005)
- des bureaux de 964 m², 341 rue du Bouleau à Trappes (78) (congé donné pour le 1^{er} juillet 2005)
- des bureaux de 293 m², rue Léon Paulet à Marseille (13) (congé donné pour le 1^{er} août 2005)

Locaux vacants à relouer ou en vente :

- 55 m² de bureaux, boulevard Jean Jaurès à Orléans
- 177 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 29 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille
- 621 m² de bureaux, rue Georges Besse à Clermont-Ferrand
- 76 m² de bureaux, 28-34 cours Blaise Pascal à Evry
- 321 m² de bureaux, 76 rue des alliés à Grenoble
- 149 m² de bureaux, 103 avenue du Maréchal de Saxe à Lyon
- 351 m² de bureaux, 22 rue d'Alsace Lorraine à Rouen
- 559 m² de bureaux, 26 avenue de l'Europe à Vélizy (congé donné pour le 1^{er} avril 2005)

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 46 m² de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Pessac
- 10 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille correspondant à la quote part de locaux en indivision avec IMMORENTE

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 l'abattement forfaitaire, s'établit à 14%. A cet abattement s'ajoutent un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la Gérance, intérêts des emprunts souscrits pour acquérir des parts de la SCPI, etc...).

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus pourront 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 est porté à 40 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts sur certificats de dépôt.

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 qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, ce taux s'établissant à 16 % pour les non résidents.

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.

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.

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.efimmo1.com.
Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.
- L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Mercredi 8 juin 2005 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

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 :

<u>Gestion des Associés :</u>	Françoise LEROY Sophie MOISANT Catherine MOURGUET Charlotte LAIR
<u>Responsable de l'Information :</u>	Christian FLAMARION
<u>Tél :</u> 01.69.87.02.00	<u>Fax :</u> 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 le 16 juin 2004

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par l'une ou plusieurs des SCPI gérées par SOFIDY, indiquez-le nous en remplissant le coupon ci-dessous :

Coupon à retourner à la Société de Gestion
SOFIDY - 303 Square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

✂-----
Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI EFIMMO 1

NOM----- Prénom-----

Adresse-----

Téléphone (facultatif) : -----