

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°73

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2005

Validité de ce bulletin : 1er janvier au 31 mars 2006

Chers Associés,

La fin d'année 2005 a été marquée par la parution, le 13 octobre, de l'ordonnance définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Afin de compléter l'information délivrée dans le bulletin n° 70, SOFIDY vous joint au présent bulletin une note explicative sur ce nouveau produit d'épargne immobilière.

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

La Société de Gestion

M ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

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

Au 31 décembre 2005, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 200.485.740 €.

	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 31.12.2004					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
2 ^{ème} trimestre 2005	120.472	833	80	0	753.230	114.490.960	143.113.700
3 ^{ème} trimestre 2005	116.366	1.882	0	0	867.714	131.892.528	164.865.660
4 ^{ème} trimestre 2005	161.643	1.225	259	0	1.028.132	156.276.064	200.485.740
Total	519.369	4.018	379	0	1.028.132	156.276.064	200.485.740

Le montant des capitaux collectés pour les 161.643 parts nouvelles souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2005 s'établit à :

Nominal :	24.569.736 €
Prime d'émission	<u>6.656.609 €</u>
Montant collecté :	31.226.345 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2005 s'élève à **2.559**.

M PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **195 €** depuis le 15 octobre 2005.

Valeur nominale :	152,00 €
Prime d'émission	<u>43,00 €</u>
Prix de souscription :	195,00 €

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 31 décembre 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 5 % depuis le 1er 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 :	195,00 €
Commission de souscription :	- 19,50 €
Prix de retrait :	175,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2006, le quatrième acompte et le solde sur dividende 2005, soit au total 3,72 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,70 € 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 plein 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	2,88
3 ^{ème} acompte	2,29	2,29	2,33	2,42	2,62	2,70	2,70	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
TOTAL en EUROS	9,29	9,36	10,06	10,06	11,00	11,28	11,52	12,36	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 avant le 31 octobre 2004	2,88	2,88	2,88	3,72
Parts souscrites en novembre 2004	1,92	2,88	2,88	3,65
Parts souscrites en décembre 2004	0,96	2,88	2,88	3,58
Parts souscrites en janvier 2005	0	2,88	2,88	3,51
Parts souscrites en février 2005	0	1,92	2,88	3,44
Parts souscrites en mars 2005	0	0,96	2,88	3,37
Parts souscrites en avril 2005		0	2,88	3,30
Parts souscrites en mai 2005		0	1,92	3,23
Parts souscrites en juin 2005		0	0,96	3,16
Parts souscrites en juillet 2005			0	3,09
Parts souscrites en août 2005			0	2,06
Parts souscrites en septembre 2005			0	1,03
Parts souscrites en octobre 2005				0
Parts souscrites en novembre 2005				0
Parts souscrites en décembre 2005				0

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 31 décembre 2005 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 144.537.695 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts/Logistique
PARIS	6,26 %	0,38 %	-	-
REGION PARISIENNE	31,32 %	-	3,79 %	0,93 %
PROVINCE	51,79 %	0,42 %	4,23 %	0,88 %
TOTAUX	89,37 %	0,80 %	8,02 %	1,81 %

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 4^e trimestre 2005, quatre actes ont été signés pour un investissement global de 10.737.050 €, procurant une rentabilité brute immédiate de 9,02 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 11.109.000 €

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux en indivision avec la SCPI Immorente Quote part : 50 %	163-167 av. G. Clémenceau NANTERRE (92)	Compagnie Direct Assurance (groupe AXA)	1.416	4.240.550	05/10/2005
Bureaux	Immeuble Antares ZA Futuroscope de Poitiers CHASSENEUIL DU POITOU (86)	13 locataires dont AGF, Air Liquide, IAAT, Icade, Invivo.	2.751	3.135.700	25/10/2005
Bureaux	15 rue Henri Poincaré ORLEANS (45)	BEG Ingénierie	2.220	2.659.200	26/10/2005
Bureaux	12 rue Georges Mandel ANGERS (49)	Amec Spie, Citroën, Elacom, Pays de Loire Bureautique	654	701.600	22/12/2005
TOTAL			7.086	10.737.050	

M SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2005 s'établit à **96,98 %** (à comparer à 95,87 % pour le taux du 3^e trimestre 2005).

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 quatrième trimestre 2005 des locaux s'établit à **96,94 %**. 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 significatifs reçus des locataires, il convient de mentionner :

- des bureaux de 361 m², rue d'Alsace Lorraine à Rouen (congé donné pour le 1^{er} avril 2006)
- des bureaux de 501 m², rue du Fonds Pernant à Compiègne (congé donné pour le 14 juin 2006)
- des bureaux de 207 m², cours Blaise Pascal à Evry, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORENTE (congé donné pour le 1^{er} janvier 2007)

Locaux vacants à relouer :

- 55 m² de bureaux, boulevard Jean Jaurès à Orléans
- 209 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORENTE
- 76 m² de bureaux, cours Blaise Pascal à Evry, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORENTE
- 219 m² de bureaux, avenue de Paris à Orléans
- 203 m² de bureaux, rue des alliés à Grenoble
- 351 m² de bureaux, rue d'Alsace Lorraine à Rouen
- 198 m² de bureaux, rue Denfert Rochereau à Grenoble
- 500 m² de magasin, avenue Victor Hugo à Echirolles
- 611 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 664 m² de bureaux, rue du Bouleau à Trappes
- 21 m² de magasin, chemin Robespierre à Grenoble
- 366 m² de bureaux, Z.A. Futuroscope à Chasseneuil du Poitou sous garantie locative d'un an
- 205 m² d'archives, Z.A. Futuroscope à Chasseneuil du Poitou

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 300 m² de bureaux, rue du Bouleau à Trappes
- 96 m² de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Pessac
- 40 et 44 m² de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Pessac, sans qu'il y ait eu de vacance.

M 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% pour les revenus de 2005. 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...). Suite à la réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances pour 2006, à compter de l'exercice 2007, l'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé pour l'imposition des revenus de 2006.

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 ne faisant pas 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 est porté à 40 %. Pour les revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est fixé à 30 %.

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 1er 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 1er 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.

- En septembre 2005, M. Male a souhaité mettre fin à ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de la SCPI. M. Male reste membre du Conseil de Surveillance pour la durée de son mandat restant à courir. Nous vous informons que le Conseil de Surveillance du 14 septembre 2005 a nommé M. Malartre pour remplacer M. Male dans ses fonctions de Président du Conseil. M. Malartre exercera lesdites fonctions jusqu'à l'échéance de son mandat de membre du Conseil de Surveillance en juin 2006.

- **Appel à candidature**

Lors de la prochaine Assemblée Générale, 8 postes de membre du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à le faire par écrit, leur courrier devant parvenir à la société de gestion avant le 31 mars 2006.

- **Option ou non au prélèvement libératoire**

Les associés, qui n'ont pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers que peut encaisser EFIMMO et qui souhaitent exercer l'option pour les exercices 2006 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2006.

De même, les associés, qui bénéficient du prélèvement libératoire forfaitaire et souhaitent ne plus opter, doivent en aviser par écrit la société de gestion avant le 31 mars 2006.

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 Sophie MOISANT Catherine MOURGUET Charlotte LAIR
Responsable de l'Information :	Christian FLAMARION
Tél : 01.69.87.02.00	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 octobre 2005

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par la SCPI EFIMMO 1, 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)