

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°72

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2005

Validité de ce bulletin : 1er octobre au 31 décembre 2005

Chers Associés,

La persistance de taux d'intérêt historiquement très bas se traduit par une forte hausse des prix des biens immobiliers et par une baisse conjointe des taux de rendement.

Aujourd'hui en France, les produits immobiliers de qualité s'achètent sur la base d'un rendement net compris entre 7 % et 9 % pour les bureaux ,et entre 5 % et 8 % pour les boutiques de centre villes et les magasins de périphérie.

La baisse des rendements, déjà constatée en 2003 et 2004, s'est donc poursuivie en 2005.

Dans ces conditions, il est donc impossible de maintenir les taux actuels de rendement des SCPI qui devraient logiquement se réduire au fil des ans, de la même façon que les fonds "en euros" voient leurs taux se réduire inexorablement.

Afin de ralentir voire d'éviter l'effet "dilutif" de cette baisse de rendement et de protéger les anciens associés d'Efimmo, Sofidy poursuit sa politique de revalorisation progressive et plus fréquente du prix des parts.

Le 15 octobre 2005, le prix de souscription de la part d'Efimmo est revalorisé de 2,63 % pour passer de 190 à 195 €.

Avec l'augmentation du prix de part déjà intervenue le 15 février dernier, la part d'Efimmo aura été revalorisée de 8,19 % en 2005.

Sauf évènement exceptionnel, le dividende de l'exercice 2005 restera identique à celui de 2004, soit 12,36 €/part.

SOFIDY, Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

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

Au 30 septembre 2005, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 164.865.660 €.

	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
Total	357.726	2793	120	0	867.714	131.892.528	164.865.660

Le montant des capitaux collectés pour les 116.366 parts nouvelles souscrites au cours du 3^{ème} trimestre 2005 s'établit à :

Nominal :	17.687.632 €
Prime d'émission	4.421.908 €
Montant collecté :	22.109.540 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2005 s'élève à **2.189**.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **190 €** depuis le **15 février 2005** et est revalorisé à **195 €** à compter du **15 octobre**.

	Prix de souscription jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de souscription A compter du 15 octobre 2005
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	38 €	43 €
Prix de souscription	190 €	195 €

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 septembre 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 retrait jusqu'au 14 octobre 2005	Prix de retrait A compter du 15 octobre 2005
Prix de souscription	190,00 €	195,00 €
Commission de souscription	<u>-19,00 €</u>	<u>-19,50 €</u>
Prix de retrait	171,00 €	175,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2005, le troisième acompte sur dividende 2005, soit au total 2,88 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,81 € 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	
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 avant le 31 octobre 2004	2,88	2,88	2,88	
Parts souscrites en novembre 2004	1,92	2,88	2,88	
Parts souscrites en décembre 2004	0,96	2,88	2,88	
Parts souscrites en janvier 2005	0	2,88	2,88	
Parts souscrites en février 2005	0	1,92	2,88	
Parts souscrites en mars 2005	0	0,96	2,88	
Parts souscrites en avril 2005		0	2,88	
Parts souscrites en mai 2005		0	1,92	
Parts souscrites en juin 2005		0	0,96	
Parts souscrites en juillet 2005			0	
Parts souscrites en août 2005			0	
Parts souscrites en septembre 2005			0	

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 30 septembre 2005 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 133.753.170 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts/Logistique
PARIS	6,78 %	0,41 %	-	-
REGION PARISIENNE	30,72 %	-	4,10 %	1,00 %
PROVINCE	51,00 %	0,46 %	4,58 %	0,95 %
TOTAUX	88,50 %	0,87 %	8,68 %	1,95 %

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3^e trimestre 2005, treize actes ont été signés pour un investissement global de 38.814.483 €.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	rue Marco Polo	SOLTIM	3.408	4.316.500	07/07/2005
Bureaux	12-20 rue de la Maison Rouge LOGNES (77)	XEROS Business Service	901	1.009.206	20/07/2005
Bureaux	Avenue du Maréchal Juin – 6 allée Doyen Georges Brus PESSAC (33)	Mille et un rêves, Amplitude Système, Light Tec, Novalasee	806	986.480	20/07/2005
Bureaux	1 Route de la Noue GIF SUR YVETTE (91)	STMI	3.306	4.030.500	08/08/2005
Bureaux	36 avenue Charles de Gaulle	FIVA (Sécurité SOCIALE)	1.095	2.000.000	08/08/2005
Bureaux	En indivision à 50 % avec IMMORENTE 66 quai du Maréchal Joffre COURBEVOIE (92)	KOMPASS	1.338	3.816.600	08/08/2005
Bureaux	13 boulevard de la Solidarité METZ (57)	CETE de l'Est (Ministère de l'Equipement)	7.357	8.479.646	20/09/2005
Bureaux	153 route de Vourles SAINT GENIS LAVAL (69)	OKATRON, J&B, EUROPE, FORCO, EUROPA DISCOUNT ED, OPTITRANS, HYPERVACANCES, INAPA FRANCE	750	884.833	21/09/2005
Bureaux	15, chemin de la Huy MEYLAN (38)	Cabinet Dentaire, Cabinet de courtage conseil, TELINDUS France, Akazi Technologie, OT ENGINEERING	583	857.050	21/09/2005
Bureaux	8 Terrasse Bellini PUTEAUX (92)	Comité français Butane et Propane	650	1.860.000	22/09/2005
Bureaux	5 avenue du Parc Floral ORLEANS (45)	Bétons de France	1.151	1.009.000	27/09/2005
Bureaux	Chemin Robespierre GRENOBLE (38)	Schneider Electric, Allo secrétariat, Cofathec, Cristal Tec, Séfia Europe et Ibre	2.962	3.590.100	29/09/2005
Bureaux	4 rue de Piroux NANCY (54)	DRASS (Ministère de l'Emploi du Travail et de la Cohésion sociale)	1.357	1.366.643	30/09/2005
Bureaux	En indivision à 50 % avec IMMORENTE 42-44 rue Cauchy ARCUEIL (94)	Innothéra, Néopost	2.726	4.607.925	30/09/2005
TOTAL			28.390	38.814.483	

La rentabilité brute immédiate des investissements de ce trimestre est de 8,90 %.

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 17.482.000 €

M ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

M SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2005 s'établit à **95,87 %** (à comparer à 96,57 % pour le taux du 2^eme 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 troisième trimestre 2005 des locaux s'établit à **96,60 %**. 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 760 m², chemin du vieux chêne à Meylan (congé donné pour le 1^{er} mai 2006)
- des bureaux de 443 m², rue du Fonds Pernant à Compiègne (congé donné pour le 1^{er} avril 2006)
- des bureaux de 207 m², cours Blaise Pascal à Evry (congé donné pour le 1^{er} février 2006)

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
- 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
- 96 m² de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Pessac
- 500 m² de magasin, avenue Victor Hugo à Echirolles

- 611 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 964 m² de bureaux, rue du Bouleau à Trappes
- 145 m² de bureaux, chemin de la d'Huy à Meylan (libre depuis le 21 septembre 2005)
- -19 m² de magasin, chemin Robespierre à Grenoble (libre depuis le 29 septembre 2005)

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 72 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 102 m² de bureaux, avenue du Maréchal de Saxe à Lyon

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%. 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 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.

M 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.

- Actualisation de la note d'information n° 02.01 du 13 juin 2002. Le paragraphe « Rémunération des Associés » dans l'introduction de cette note est modifié et remplacé par :

« L'objectif de la Société de Gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) au moins supérieure à celle dégagée par les SCPI investies en bureaux ».

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
Christian FLAMARION

Responsable de l'Information :
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 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



NOM Prénom

Adresse Téléphone (facultatif)