

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°76

Période analysée : 3^e trimestre 2006

Validité de ce bulletin : 1^{er} octobre au 31 décembre 2006

Chers Associés,

Grâce à l'effort de chacun, les souscriptions de parts de la SCPI ont significativement diminué. Dans le même temps, les investissements ont été très soutenus ce trimestre, si bien que les excédents de trésorerie sont progressivement en voie de résorption.

Toutefois, afin de préserver les résultats de votre SCPI, la société de gestion demande à tous ses partenaires et aux associés d'EFIMMO de ne pas procéder à de nouvelles souscriptions jusqu'à nouvel avis.

La Société de Gestion.

M ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du troisième trimestre 2006, les mesures exceptionnelles mises en place ont permis une baisse significative des souscriptions.

Au 30 septembre 2006, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 257.071.435 €.

	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 31.12.2005					1.028.132	156.276.064	200.485.740
1 ^{er} trimestre 2006	111.002	1.626	0	0	1.137.508	172.901.216	221.814.060
2 ^e trimestre 2006	94.712	2.767	6	0	1.229.453	186.876.856	239.743.335
3 ^e trimestre 2006	25.331	777	600	0	1.254.007	190.609.064	257.071.435
Total	231.045	5.170	606	0	1.254.007	190.609.064	257.071.435

Le montant des capitaux collectés pour les 25.331 parts nouvelles souscrites au cours du 3^e trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	3.850.312 €
Prime d'émission	<u>1.135.453 €</u>
Montant collecté :	4.985.765 €

Le nombre d'associés au 30 septembre 2006 s'élève à **3.074**.

M PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **205 €** depuis le 10 août 2006.

Valeur nominale :	152,00 €
Prime d'émission	<u>53,00 €</u>
Prix de souscription :	205,00 €

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 30 septembre 2006, 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 :

■ **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 :	205,00 €
Commission de souscription :	<u>- 20,50 €</u>
Prix de retrait :	184,50 €

Le délai moyen de remboursement est de 15 jours.

■ **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.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2006, le troisième acompte sur dividende 2006, 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 plein exercice)										
Années	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1 ^{er} acompte	2,33	2,29	2,33	2,42	2,42	2,70	2,70	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
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	
TOTAL en EUROS	9,29	9,36	10,06	10,06	11,00	11,28	11,52	12,36	12,36	

DIVIDENDES EXERCICE 2006

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1 ^o trim. 2006	2 ^o trim. 2006	3 ^o trim. 2006	4 ^o trim. 2006
Parts souscrites avant le 31 octobre 2005	2,88	2,88	2,88	
Parts souscrites en novembre 2005	1,92	2,88	2,88	
Parts souscrites en décembre 2005	0,96	2,88	2,88	
Parts souscrites en janvier 2006	0	2,88	2,88	
Parts souscrites en février 2006	0	1,92	2,88	
Parts souscrites en mars 2006	0	0,96	2,88	
Parts souscrites en avril 2006		0	2,88	
Parts souscrites en mai 2006		0	1,92	
Parts souscrites en juin 2006		0	0,96	
Parts souscrites en juillet 2006			0	
Parts souscrites en août 2006			0	
Parts souscrites en septembre 2006			0	

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 30 septembre 2006 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 182.367.233 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts/Logistique
PARIS	5,39 %	0,30 %	-	-
REGION PARISIENNE	30,21 %	-	3,01 %	0,74 %
PROVINCE	50,73 %	0,34 %	8,21 %	1,07 %
TOTAUX	86,33 %	0,64 %	11,22 %	1,81 %

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du troisième trimestre 2006.

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 3^e trimestre 2006, huit actes ont été signés pour un investissement global de 29.719.006 €. 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.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Les Aunettes I 12 Bd Louise Michel EVRY (91)	3 locataires	840	728.062	03/07/2006
Bureaux	Les Aunettes II 10 Bd Louise Michel EVRY (91)	12 locataires	1.520	1.205.194	03/07/2006
Bureaux	Les Aunettes III 3 Bd de l'Yerre EVRY (91)	9 locataires	1.695	1.414.537	03/07/2006
Bureaux	6 à 12 rue de la Closerie LISSES (91)	19 locataires	2.996	2.391.117	03/07/2006
Magasin	2 impasse des Longs Réages PLERIN (22)	GENEDIS (Groupe CARREFOUR)	3.381	1.795.888	03/07/2006
Magasin	5 rue Alferd Nobel POITIERS (86)	GENEDIS (Groupe CARREFOUR)	2.908	2.031.797	03/07/2006
Magasin	2 rue Nicolas LIMOGES (87)	GENEDIS (Groupe CARREFOUR)	3.339	2.390.975	03/07/2006
Bureaux	ZA des Alleux TADEN (22)	ASSEDIC de Bretagne	398	649.600	11/07/2006
Bureaux	105 rue des Prés aux Bois VIROFLAY (78)	Direction Départementale de la Sécurité Publique	1.546	2.454.600	13/07/2006
Bureaux	17 rue Robert Schumann CREIL (60)	ANPE	190	179.800	13/07/2006
Bureaux	2-4 rue de Bâle et 12 rue de Mulhouse HORBOURG-WIHR (68)	40 locataires	10.164	8.981.892	26/07/2006
Bureaux	1 rue Gustave Madiot BONDOUFLE (91)	RL SLEEVE	1.463	824.800	03/08/2006
Bureaux	Zone de Couperigne VITROLLES (13)	3 locataires	819	894.000	28/09/2006
Bureaux	34 rue Stephenson PARIS (75)	LE MOULIN VERT	257	776.600	29/09/2006
TOTAL			31.516	26.719.006	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 21 millions d'euros.

M SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du troisième trimestre 2006 s'établit à **96,82 %** (à comparer à 97,21 % pour le taux du 2^e trimestre 2006).

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 2006 des locaux s'établit à **96,49 %**. 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 :

- 55 m² de bureaux, boulevard Jean Jaurès à Orléans
- 159 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORENTE
- 207 m² de bureaux, cours Blaise Pascal à Evry, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORENTE
- 203 m² de bureaux, rue des alliés à Grenoble
- 500 m² de magasin, avenue Victor Hugo à Echirolles
- 619 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 664 m² de bureaux, rue du Bouleau à Trappes
- 131 m² de magasin, chemin Robespierre à Grenoble

- 366 m² de bureaux, Z.A. Futuroscope à Chasseneuil du Poitou sous garantie locative d'un an
- 28 m² de bureaux, Z.A. Futuroscope à Chasseneuil du Poitou
- 361 m² de bureaux rue de Martainville à Rouen
- 760 m² de bureaux, chemin du vieux chêne à Meylan
- 888 m² de bureaux, boulevard de l'Yerre à Evry
- 1012 m² de bureaux, rue de Bâle et rue de Mulhouse à Horbourg-Wihr

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 219 m² de bureaux, avenue de Paris à Orléans
- 20 m² de bureaux, avenue du Maréchal Juin à Pessac
- 90 m² de bureaux, boulevard Louise Michel à Evry.

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 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 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 s'établit 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 le 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.

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.

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 Charlotte LAIR
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 août 2006