

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°77

Période analysée : 4^e trimestre 2006

Validité de ce bulletin : 1^{er} janvier au 31 mars 2007

Chers Associés,

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

Grâce à l'effort de chacun, les souscriptions de parts de la SCPI restent maîtrisées. Par ailleurs, les investissements réalisés ce trimestre ont permis une baisse significative de la trésorerie.

Toutefois, toujours dans le souci 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'au 1er avril 2007, date probable de réouverture de la collecte.

L'exercice 2006 vient de s'achever et le dividende a pu être maintenu à 12,36 € par part, procurant une rentabilité de 6,33 % par rapport au prix de souscription de la part au 1er janvier 2006. Dans le même temps, le prix de souscription a été revalorisé de 5,13 %, le 10 août 2006. La performance globale de votre SCPI pour l'année 2006 s'établit donc à 11,46 %.

L'année 2007 s'engage sur de bonnes perspectives, et le prix de la part sera revalorisé dès le 29 janvier.

Enfin, la menace d'une transformation en OPCI de votre société a été écartée puisque l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à EFIMMO, si vous refusez la transformation de votre SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu, tout en préservant de bonnes performances.

Très bonne année à toutes et à tous.

La Société de Gestion.

M ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du quatrième trimestre 2006, les souscriptions nouvelles ont été peu nombreuses.

Au 31 décembre 2006, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 259.168.995 €.

	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
4 ^e trimestre 2006	11.067	835	172	0	1.264.239	192.164.328	259.168.995
Total	242.112	6.005	778	0	1.264.239	192.164.328	259.168.995

Le montant des capitaux collectés pour les 11.067 parts nouvelles souscrites au cours du 4^e trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	1.682.184 €
Prime d'émission	<u>586.551 €</u>
Montant collecté :	2.268.735 €

Le nombre d'associés au 31 décembre 2006 s'élève à **3.085**.

M PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à **205 €** depuis le 10 août 2006 et sera revalorisé à **215 €** à compter du 29 janvier 2007, soit une progression de 4,88 %.

	Prix de souscription jusqu'au 28 janvier 2007	Prix de souscription à compter du 29 janvier 2007
Valeur Nominale	152 €	152 €
Prime d'émission	53 €	63 €
Prix de souscription	205 €	215 €

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 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 retrait jusqu'au 28 janvier 2007	Prix de retrait à compter du 29 janvier 2007
Prix de souscription	205 €	215 €
Commission de souscription	- 20,50 €	- 21,50 €
Prix de retrait	184,50 €	193,50 €

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.

M DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion mettra en paiement, fin janvier 2007, le quatrième acompte et le solde sur dividende 2006, soit au total 3,72 € pour une part de pleine jouissance, ou 3,66 € 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	3,72
TOTAL en EUROS	9,29	9,36	10,06	10,06	11,00	11,28	11,52	12,36	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	3,72
Parts souscrites en novembre 2005	1,92	2,88	2,88	3,65
Parts souscrites en décembre 2005	0,96	2,88	2,88	3,58
Parts souscrites en janvier 2006	0	2,88	2,88	3,51
Parts souscrites en février 2006	0	1,92	2,88	3,44
Parts souscrites en mars 2006	0	0,96	2,88	3,37
Parts souscrites en avril 2006		0	2,88	3,30
Parts souscrites en mai 2006		0	1,92	3,23
Parts souscrites en juin 2006		0	0,96	3,16
Parts souscrites en juillet 2006			0	3,09
Parts souscrites en août 2006			0	2,06
Parts souscrites en septembre 2006			0	1,03
Parts souscrites en octobre 2006				0
Parts souscrites en novembre 2006				0
Parts souscrites en décembre 2006				0

M COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 31 décembre 2006 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 207.502.027 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts/Logistique
PARIS	4,74 %	0,26 %	-	-
REGION PARISIENNE	29,53 %	0,43 %	2,64 %	0,65 %
PROVINCE	51,48 %	1,70 %	7,63 %	0,94 %
TOTAUX	85,75 %	2,39 %	10,27 %	1,59 %

M ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 4^e trimestre 2006, vingt neuf actes ont été signés pour un investissement global de 25.103.564 €. 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 ; sur l'ensemble de l'exercice, les investissements effectués l'ont été sur la base d'un rendement net de 8,32 %.

Catégorie	Situation	Locataires	Surface en m ²	Prix d'acquisition Frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	2, rue Albert Schweitzer SAINT CONTEST (14)	5 locataires	975	1.401.800	24/10/2006
Bureaux	83, Boulevard Alexandre Oyon LE MANS (72)	SNCF	1.374	2.326.654	31/10/2006
Magasins	ZAC des trois marches 4, rue de Montigné VEZIN LE COQUET (35)	2 locataires	1.020	970.200	31/10/2006
Bureaux	99, rue Péreire ST GERMAIN EN LAYE (78)	2 locataires	602	1.349.400	16/11/2006
Bureaux	83, Boulevard Alexandre Oyon LE MANS (72)	2 locataires dont la région des pays de la Loire	894	1.723.000	08/12/2006
Bureaux	10, rue de la Cotonnière CAEN (14)	2 locataires dont l'ANPE	1.841	2.324.660	14/12/2006
Bureaux et boutiques Portefeuille « Turquoise »	Portefeuille composé de : - 17 boutiques, - 18 unités de bureaux, situées dans 22 villes de France dont : - 94 rue Marcel Tribut à TOURS - Avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS - 24 avenue du Corps Franc Pommiers à TOULOUSE - 20 quai du Musée à EPINAL	17 locataires dont notamment GMF Assurances et AZUR GMF sur 16 locaux	10.053	10.175.150	15/12/2006
Bureaux	69, rue de la belle étoile ROISSY EN FRANCE (95)	4 locataires	3.444	4.832.700	28/12/2006
TOTAL			20.203	25.103.564	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 7,2 millions d'euros.

M SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2006 s'établit à **96,55 %** (à comparer à 96,82 % pour le taux du 3^{ème} 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 quatrième trimestre 2006 des locaux s'établit à **96,38 %**. 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 :

- 22 unités de bureaux en province représentant une surface de 4.644 m².
- 9 unités de bureaux en région parisienne représentant une surface de 1.795 m².
- 2 magasins en province représentant une surface de 963 m².
- 1 entrepôt en région parisienne représentant une surface de 1.861 m².

Locaux reloués au cours du trimestre :

- 596 m² de bureaux, rue de Bâle et rue de Mulhouse à Horbourg-Wihr.
- 55 m² de bureaux, boulevard Jean Jaurès à Orléans.
- 36 m² de bureaux, boulevard de l'Yerre à Evry.

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.

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.

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.

Le montant de cet impôt est calculé selon les règles applicables en matière de plus-value immobilière :

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^{er} 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^{er} 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.efimmo1.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

- **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 2007 et suivants, sont priés d'aviser la société de gestion par écrit avant le 31 mars 2007.

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 2007.

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 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