

SCPI EFIMMO 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°75

Période analysée : 2^e trimestre 2006

Validité de ce bulletin : 1^{er} juillet au 30 septembre 2006

Chers Associés,

Le succès rencontré par EFIMMO depuis la réouverture de son capital à la collecte en juillet 2002 n'a fait que grandir au fil des années. Ce succès entraîne une abondance de capitaux qui, dans l'attente d'être investis dans de l'immobilier de bureau, sont placés en certificats de dépôt dont le rendement reste voisin de 2,5 %.

La faible rémunération de la trésorerie temporairement excédentaire ainsi que les conditions actuelles d'investissement pèsent sur le résultat par part de la SCPI pour l'exercice 2006. En conséquence, la société de gestion a demandé à tous ses partenaires et demande aux associés d'EFIMMO de ne plus procéder à de nouvelles souscriptions et ce jusqu'au 30 novembre prochain, afin d'investir la trésorerie excédentaire.

Toutes les équipes de la société de gestion s'attachent au respect de cette suspension provisoire de la collecte, demandée dans le seul intérêt des associés actuels, et s'emploient à conforter les résultats connus par votre SCPI ces dernières années.

La Société de Gestion.

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Au cours du deuxième trimestre 2006, les souscriptions nouvelles ont été soutenues.

Au 30 juin 2006, aucune demande de retrait de part n'était en suspens et la capitalisation s'établissait à 239.743.335 €.

	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
Total	205.714	4.393	6	0	1.229.453	186.876.856	239.743.335

Le montant des capitaux collectés pour les 94.712 parts nouvelles souscrites au cours du 2^e trimestre 2006 s'établit à :

Nominal :	14.396.224 €
Prime d'émission	<u>4.072.616 €</u>
Montant collecté :	18.468.840 €

Le nombre d'associés au 30 juin 2006 s'élève à **3.029**.

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.

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 juin 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 :	195,00 €
Commission de souscription :	<u>- 19,50 €</u>
Prix de retrait :	175,50 €

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 juillet 2006, le deuxième acompte sur dividende 2006, 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	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	
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		
Parts souscrites en novembre 2005	1,92	2,88		
Parts souscrites en décembre 2005	0,96	2,88		
Parts souscrites en janvier 2006	0	2,88		
Parts souscrites en février 2006	0	1,92		
Parts souscrites en mars 2006	0	0,96		
Parts souscrites en avril 2006		0		
Parts souscrites en mai 2006		0		
Parts souscrites en juin 2006		0		

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine au 30 juin 2006 en pourcentage du prix de revient, frais inclus, des immeubles : 155.648.603 €

	Bureaux et services publics	Boutiques (S < 300 m ²)	Murs de magasins (S > 300 m ²)	Entrepôts/Logistique
PARIS	5,82 %	0,35 %	-	-
REGION PARISIENNE	31,17 %	-	3,52 %	0,86 %
PROVINCE	51,00 %	0,39 %	5,64 %	1,25 %
TOTAUX	87,99 %	0,74 %	9,16 %	2,11 %

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

M INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Au cours du 2^e trimestre 2006, quatre actes ont été signés pour un investissement global de 6.540.940 €. 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	12/34 rue des Chardonnerets TREMBLAY (92)	2 locataires Danka, Prosim	1.192	1.503.100	19/04/2006
Bureaux	9, rue Marius Tercé TOULOUSE (31)	3 locataires Sogethi, Samtech, Saphelec	1.318	1.707.440	20/04/2006
Entrepôts	Lotissement de la Tour LE VIGEN (87)	HYGENA CUISINES	1.087	674.600	23/05/2006
Magasins	2, rue des Cochardières rue Paul Marcel SAINT HERBLAIN (44)	4 locataires Lesbres, Top Dix, Teck et Bambou, La Une	2.240	2.655.800	30/05/2006
TOTAL			5.837	6.540.940	

A ces actes signés, s'ajoutent des engagements d'acquisitions pour un montant d'environ 35.232.000 €

M SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du deuxième trimestre 2006 s'établit à **97,21 %** (à comparer à 97,13 % pour le taux du 1^{er} 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 deuxième trimestre 2006 des locaux s'établit à **96,54 %**. 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
- 166 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORRENTE
- 207 m² de bureaux, cours Blaise Pascal à Evry, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORRENTE
- 219 m² de bureaux, avenue de Paris à Orléans
- 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
- 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
- 361 m² de bureaux rue de Martainville à Rouen
- 760 m² de bureaux, chemin du vieux chêne à Meylan

Locaux reloués au cours du trimestre :

- deux unités de bureaux, cours Blaise Pascal à Evry, pour 211 m², correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORRENTE
- 11 m² de bureaux, rue Léon Paulet à Marseille, correspondant à la quote part des locaux en indivision avec IMMORRENTE
- 105 m² de bureaux, rue du Fonds Pernant à Compiègne
- 146 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 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.

INFORMATIONS

- L'Assemblée Générale Annuelle s'est tenue le jeudi 15 juin 2006 à l'hôtel Mercure Cathédrale, 52 Boulevard des Coquibus à Evry. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées à une très large majorité. Pour ce qui concerne l'élection du Conseil de Surveillance, huit postes étaient à pourvoir. Sur les vingt deux candidats qui se sont présentés ont été élus ou réélus :

- La Société AVIP représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT (membre élu)
- La Banque Française représentée par Monsieur Olivier MACHAULT (membre réélu)
- Monsieur Bernard COTTIN (membre réélu)
- Monsieur Michel MALATRE (Président réélu)
- Monsieur Paul MARTEL (membre réélu)
- Monsieur Hubert MARTINIER (membre élu)
- Monsieur Patrice QUANTIN (membre réélu)
- Monsieur Jean RESTOUT (membre réélu)

Le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remercient Monsieur Lucien MALE pour la qualité de ses mandats de Président et de membre du Conseil de Surveillance depuis l'origine de la SCPI.

- 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.efimmol.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 octobre 2005