



Bordeaux

Société Civile de Placements Immobiliers



**EFIMMO 1**

SCPI classique diversifiée

# RAPPORT ANNUEL

---

## EXERCICE 2009

*Sofidy*



# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés 2009</b>	<b>3</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2009</b>	<b>4</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	11
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	14
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	14
Perspectives	15
Présentation des projets de résolution	16
<b>Rapport financier sur l'exercice 2009</b>	<b>18</b>
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe aux comptes annuels	22
Tableau de composition du patrimoine	26
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>41</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>43</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>47</b>

## **PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE**

### **Profil**

EFIMMO est une SCPI à capital variable diversifiée (bureaux, services, commerces). Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°02-01 du 13 juin 2002 actualisée en janvier 2010.

Date de création : 1987

### **Siège Social**

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

### **Conseil de Surveillance au 31 décembre 2009**

Monsieur Michel MALARTRE, Président

La compagnie d'assurance AVIP représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

La BANQUE FRANÇAISE représentée par Monsieur Michel SPECHT

Monsieur Bernard COTTIN

Monsieur Paul MARTEL

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Patrice QUANTIN

Monsieur Jean RESTOUT

### **Société de Gestion**

SOFIDY S.A.

Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007

Société Anonyme au capital de 533 856 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

### **Commissaires aux Comptes**

Titulaire : MG Sofintex – membre de Deloitte & Associés – M. Patrick FOULON  
185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine cedex

Suppléant : M. Joël ASSAYAH – 7 rue Ernest Renan – 92130 Issy-les-Moulineaux

### **Informations**

Monsieur Christian FLAMARION

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Président Directeur Général de SOFIDY S.A.

Tél. : 01.69.87.02.00

Contact : sofidy@sofidy.com

## CHIFFRES CLES 2009

	31.12.09		31.12.08	
	<i>En euros</i>	<i>Par part</i>	<i>En euros</i>	<i>Par part</i>
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	37 261 533		36 864 346	
<i>dont loyers</i>	25 560 208		24 431 565	
Charges	17 194 655		16 822 295	
Résultat	20 066 878	13,08	20 042 052	13,68
Bénéfice distribuable	23 368 606		21 914 461	
Dividende ordinaire	18 356 194	12,72	18 612 733	12,72
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	1 255 655	0,80		
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	245 735 512		233 410 744	
Total des capitaux propres	268 995 398		251 500 327	
Immobilisations locatives	275 566 239		251 840 433	
Dettes bancaires	néant		néant	
Nombre de parts	1 616 681		1 535 597	
Nombre d'associés	3 998		3 694	
Capitalisation	363 753 225		345 509 325	
Prix de souscription		225,00		225,00
Valeur de retrait		202,50		202,50
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise HD	289 765 949		279 799 000	
Valeur comptable	268 995 398	166,39	251 500 326	163,78
Valeur de réalisation	283 652 891	175,45	280 641 293	182,76
Valeur de reconstitution	335 131 534	207,30	331 098 701	215,62
Surface du patrimoine (m²)	249 118		227 363	
Taux d'occupation (%)	91,91%		95,37%	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(2)</sup>		6,01%		5,92%
Revalorisation de la part sur l'exercice		-		4,65%

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 10 décembre 2009

<sup>(2)</sup> dividendes ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier

**Performance globale 2009 : 6,01 %**

**TRI depuis juillet 2002 <sup>(3)</sup> : 10,46 %**

**TRI depuis l'origine : 9,12%**

<sup>(3)</sup> date de reprise des souscriptions



# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

Chers Associé(e)s,

## **EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT**

Les conséquences de la crise financière et économique mondiale sur l'économie française ont été lourdes : l'année 2009 restera ainsi marquée par une activité économique fortement ralentie (PIB en baisse de 2,2 %), d'importantes destructions d'emploi, une consommation des ménages atone, un recul de près de 12 % de l'investissement des entreprises et un endettement public en nette hausse. La réponse des banques centrales avec une politique monétaire expansionniste et des taux de refinancement bancaires inférieurs à 1 % a permis d'éviter la répétition de la crise de 1929.

Dans ce contexte, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise s'est contracté à 7,6 milliards d'euros engagés en 2009 contre 12,5 milliards en 2008 et 27,5 milliards en 2007 (source : CB Richard Ellis). L'année a cependant été marquée par une nette reprise des volumes à compter de septembre 2009 : près de la moitié des investissements de l'année ont ainsi été réalisés sur le seul quatrième trimestre 2009. A fin 2009, le marché de l'investissement se normalise progressivement grâce à des conditions de financement redevenues favorables. Le mouvement de hausse des taux de rendement et de baisse des valeurs vénale est enrayé et laisse apparaître un paysage modifié sur chacune des classes d'actifs immobiliers, avec à chaque fois un net avantage pour les produits les plus sécurisés.

### **Bureaux**

Sous l'effet d'un marché de l'emploi très détérioré, la demande de bureaux a nettement diminué en 2009. Sur le marché de l'investissement, le volume des transactions a chuté et les opérations se sont concentrées sur les quartiers d'affaires traditionnels les plus sécurisés. Le niveau des stocks disponibles a progressé de manière significative en 2009. Les taux de rendement se sont nettement relevés (reconstitution des primes de risque) en particulier dans les zones tertiaires les moins actives. Ils se situent entre 7 et 9 % en région et à 6 % dans Paris dit « QCA » (Quartier Central des Affaires). Au niveau des valeurs locatives, les bureaux subissent clairement les conséquences de la crise et la correction à la baisse dépasse les 10 % en moyenne par rapport au pic de l'été 2008. Les bailleurs cherchent en contrepartie des baux avec des durées fermes et des signatures de qualité (le service public et parapublic est très présent dans la demande actuelle). L'ensemble de ces effets, conjugué à des attentes accrues des utilisateurs en matière de consommation d'énergie, et de développement durable en général, pèsent sur la valeur des actifs de bureaux et créent probablement des opportunités à l'achat pour l'année à venir.

### **Commerces**

Dans un contexte général incertain, les commerces, réputés très sécuritaires, ont plutôt bien tiré leur épingle du jeu sur fond de consommation des ménages certes chahutée mais finalement positive à fin 2009 (progression de + 1,0 % en moyenne annuelle après un recul de - 0,6 % en 2008). La catégorie des commerces est la seule à avoir vu ses volumes de transaction progresser en 2009. Elle n'a pas été épargnée par une correction sur les valeurs vénale mais les meilleurs actifs de centre-ville, et d'une manière générale les meilleurs emplacements, n'ont pas été véritablement affectés au bénéfice de l'effet rareté. En matière de taux de rendement, les commerces de centre-ville se situent à fin 2009 dans une fourchette comprise entre 5,5 et 7,5 %, ceux de périphérie entre 7 et 10 %. La période difficile pour le chiffre d'affaires des commerçants conduit à des négociations sur les loyers avec une pression à la baisse sur les valeurs locatives, à l'exception là encore des meilleurs emplacements de centre-ville. Ce sont cependant davantage les valeurs de fonds de commerce qui jouent le rôle d'amortisseur, les valeurs locatives offrant plus de résistance.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- elle a orienté les investissements sur les murs de commerces en privilégiant les actifs sécuritaires dans une logique de diversification et de mutualisation,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer des actifs dans de bonnes conditions,
- elle a multiplié ses actions en matière de gestion locative avec comme objectif premier le maintien du taux d'occupation.

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

Sur l'exercice, 81 084 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées, soit un apport net de capitaux de 19 millions d'euros.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 3 694 à 3 998. Parmi ceux-ci, six institutionnels détenaient au 31 décembre 2009, 33,74 % du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (11,12 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (8,41 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie DEXIA EPARGNE PENSION (5,91 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (5,09 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (3,01 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- et la compagnie d'assurance-vie ARCALIS (0,20 %) au titre des contrats Sélection R Alliance Vie et Sélection R Alliance Capi.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2005	156 276 064	98 198 555,00	97 506 666,00	1 028 132	2 559	9 819 855,50	195,00
2006	192 164 328	47 368 730,00	46 300 974,50	1 264 239	3 085	4 736 873,00	205,00
2007	217 373 984	38 786 600,00	35 967 886,50	1 430 092	3 433	3 878 660,00	215,00
2008	233 410 744	32 381 155,00	24 464 269,00	1 535 597	3 694	3 238 115,50	225,00
2009	245 735 512	26 825 175,00	19 102 027,00	1 616 681	3 998	2 682 517,50	225,00

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 38 139 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2009. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 119 223 parts nouvelles souscrites. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ayant toujours été remboursés dans le mois de leurs demandes. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 3 044 parts ont été cédées entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation au 31 décembre)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2005	379	4 018	0,43 %	15 jours	-	-
2006	778	6 005	0,54 %	15 jours	-	-
2007	1 150	14 567	1,10 %	15 jours	-	-
2008	720	39 274	2,60 %	15 jours	-	-
2009	3 044	38 139	2,55 %	15 jours	-	-

\* Hors décès et succession.

## **INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE**

### **INVESTISSEMENTS 2009**

---

La SCPI a réalisé des investissements pour un montant total de 27,5 M€ en 2009. Ces acquisitions portent sur 20 actifs, 22 nouveaux baux et 25 880 m<sup>2</sup>. Ils ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 10 % en prix de revient par rapport à la fin de l'exercice précédent.

#### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2009**

Dans une logique de diversification et de mutualisation des risques, les investissements de l'exercice ont porté sur des actifs commerciaux à l'exception d'un actif de bureaux à Bourges. Les actifs commerciaux représentent ainsi 94 % des investissements 2009 en prix de revient et 19 opérations sur 20 réalisées.

C'est dans ce contexte que la SCPI EFIMMO a pris part à une opération d'externalisation du Groupe Casino portant au total sur 15 murs de magasins : un « Franprix », cinq « Petit Casino », un « Spar », deux « Casino Supermarché », quatre « Leader Price » et deux « Hyper Casino ». Cette opération a été réalisée en 3 tranches pour un prix de revient global de 23 448 K€. Elle offre un profil sécuritaire avec la signature d'un grand groupe de distribution alimentaire, une bonne mutualisation reposant sur un mix petits formats de proximité / moyennes surfaces et un taux d'effort moyen (loyer rapporté au chiffre d'affaires) raisonnable.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure au tableau du patrimoine pages 27 et suivantes.

#### **Le respect des critères fondamentaux d'investissement**

##### **- La performance à long terme**

La Société de Gestion continue à privilégier des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché (79 € HT/HC en moyenne pour les investissements commerces 2009 et 101 € HT/HC pour les bureaux). La rentabilité moyenne des investissements 2009 ressort à 7,76 % en léger recul par rapport à la rentabilité des investissements de l'exercice 2008 (8,07 %).

##### **- La sécurité et la mutualisation des risques**

La mutualisation des risques s'est poursuivie en 2009 avec le rééquilibrage du portefeuille d'actifs vers davantage de commerces qu'auparavant. Cette diversification se traduit principalement par le portefeuille Casino, lui-même mutualisé à travers 15 sites partout en France.

Les signatures de qualité sont toujours privilégiées (Casino, HSBC et Lidl par exemple cette année) ainsi que les durées fermes des baux (6 ans ferme pour la plupart des actifs Casino).

### **ARBITRAGES 2009**

---

Votre Société de Gestion a réalisé cinq opérations d'arbitrage au cours de l'exercice, généralement opportunistes et permettant de dégager des plus-values importantes ou de céder des surfaces vacantes ou délicates à relouer. A noter que ces ventes ont été réalisées en moyenne à 8,62 % au-delà des valeurs d'expertises au 31 décembre 2008.

Les opérations de l'exercice ont porté sur :

- 503 m<sup>2</sup> de bureaux situés boulevard Berthier à Paris (17<sup>ème</sup>) pour un prix net vendeur de 3 000 000 €, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 773 034 € ;
- une moyenne surface de périphérie de 1 099 m<sup>2</sup> située à Saint-Thibault des Vignes (77), détenue en indivision (55 % de quote-part pour EFIMMO), cédée pour un prix net vendeur de 877 855 € et dégageant une plus-value nette de fiscalité de 301 901 € ;
- 760 m<sup>2</sup> de bureaux vacants situés à Meylan (38), cédés pour un prix net vendeur de 555 000 € et dégageant une moins-value de 109 900 € ;
- une moyenne surface de périphérie de 913 m<sup>2</sup> à Epinay (91) cédée pour un prix net vendeur de 1 000 000 € et dégageant une plus value nette de fiscalité de 307 885 € ;



- une moyenne surface de périphérie de 1 345 m<sup>2</sup> à Coignières (78) cédée pour un prix net vendeur de 2 100 000 € et dégagant une plus value nette de fiscalité de 981 849 €.

Au total, sur l'exercice 2009, les arbitrages réalisés permettent d'afficher les performances suivantes :

	Total des Prix de Vente	Total des plus-values nettes de fiscalité*	Prix de vente rapporté aux valeurs d'expertise au 31/12/08
Arbitrages réalisés du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009	7.532.855 €	2.254.768 €	+ 8,62 %

\* hors rémunération de la société de gestion

Par ailleurs, en accord avec votre Conseil de Surveillance, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de verser à la Société de Gestion des honoraires exceptionnels fixés forfaitairement à 150 000 € H.T. au titre des cessions d'immeubles réalisés en 2009. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ». (cf. Résolution N°8)

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2009

Les investissements réalisés en 2009 permettent d'augmenter la part des actifs de commerces dans la répartition du patrimoine de la SCPI.

### Evolution du patrimoine de fin 2008 à fin 2009 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Au 31/12/09	Au 31/12/08
Bureaux *	75,17 %	80,84 %
Commerces de centre-ville	6,75 %	1,37 %
Moyennes surfaces de périphérie	11,57 %	10,68 %
Commerces de vente aux professionnels	2,12 %	2,27 %
Activité	4,39 %	4,84 %

\* comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

### Composition du patrimoine à fin 2009 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Activité	TOTAL 2009	TOTAL 2008
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels			
Paris	3,54%	0,20%				3,74%	4,73%
Région Parisienne	26,39%	1,18%	1,71%		2,70%	31,98%	35,20%
Province	45,23%	5,37%	9,86%	2,12%	1,69%	64,27%	60,07%
<b>TOTAL 2009</b>	<b>75,17%</b>	<b>6,75%</b>	<b>11,57%</b>	<b>2,12%</b>	<b>4,39%</b>	<b>100,00%</b>	

### Composition du patrimoine à fin 2009 [en surfaces (m<sup>2</sup>)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Activité	TOTAL 2009	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente au professionnels			
Paris	3 818	151				3 969	1,59%
Région Parisienne	52 584	3 168	4 298		10 280	70 330	28,23%
Province	113 746	15 899	28 641	9 628	6 904	174 818	70,17%
<b>TOTAL</b>	<b>170 148</b>	<b>19 218</b>	<b>32 939</b>	<b>9 628</b>	<b>17 184</b>	<b>249 118</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>68,30%</b>	<b>7,71%</b>	<b>13,22%</b>	<b>3,86%</b>	<b>6,90%</b>		

Le prix de revient moyen hors frais du patrimoine s'établit à 1 106 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009 contre 1 108 €/m<sup>2</sup> à fin 2008. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 163 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2009 contre 1 231 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2008.

## PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2009, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 538 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,50 % du total des loyers de la SCPI) en année pleine sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
CASINO	18	6,58%
SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	6	4,75%
POLE EMPLOI	10	2,62%
C.E.T.E. de l'Est	1	2,53%
CLIENT LOGIC	2	2,41%
SIEMENS	2	2,04%
Ministère de l'Education Nationale	3	2,02%
GENEDIS	3	1,87%
Communauté Urbaine de Bordeaux	1	1,85%
DDTE	1	1,71%
STMI	1	1,59%
CEGEDIM ACTIV	1	1,50%
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>31,47%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par EFIMMO s'établit à 91,91 % au titre de l'exercice 2009 contre 95,67 % l'année précédente.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

La baisse de ce taux d'occupation s'explique notamment par la vacance de quelques actifs de bureaux de taille significative, pour lesquels les pistes de relocations sont parfois bien avancées avec des travaux de restructuration intégrant la recherche d'économie d'énergie.

### LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2009, la Société de Gestion a été particulièrement active et a loué ou reloué 42 locaux portant sur 15 579 m².

Par ailleurs, 14 renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable.

<i>en Euros</i>	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Renouvellements baux	1 400 522	1 363 600	- 36 922	-2,64%
Relocations	1 791 011	1 480 764	- 310 247	-17,32%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3 191 533</b>	<b>2 844 364</b>	<b>-347 169</b>	<b>-10,88%</b>
Locations		10 300		
<b>TOTAL</b>		<b>2 854 664</b>		

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2009 ont conduit à consentir quelques révisions de loyer dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être également appréciées au regard des révisions indicielles successives passées qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Enfin, les actions menées en matière de renouvellements de baux et de relocations représentent 1,3 % des loyers facturés et permettent souvent de réengager les locataires sur des durées fermes.

## HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à EFIMMO se sont élevés à 14 279 € en 2009.

## LITIGES

Au 31 décembre 2009, en dehors des procédures normales engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, un seul risque de contentieux notable est à signaler. Il porte sur des bureaux pour lesquels la copropriété réclame des dommages et intérêts en raison de troubles subis et pour lequel une provision de 81 000 € a été constituée au 31 décembre 2009.

## GESTION IMMOBILIERE

### GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Sur le premier semestre de l'exercice, la Société de Gestion a constitué des provisions pour grosses réparations sur la base d'un taux de 5 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants. L'objectif d'optimisation du taux d'occupation du patrimoine passe par un entretien constant des actifs et l'amélioration des prestations offertes aux locataires notamment de bureaux. La Société de Gestion s'est ainsi fixé un programme de travaux ambitieux pour les années à venir. Le taux de provision pour grosses réparations a ainsi été porté, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, de 5 % à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes potentiels sur les locaux vacants afin d'accompagner ce programme.

Au 31 décembre 2009, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2008	1 182 400 €
+ Nouvelle provision constituée en 2009	1 548 436 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2009	2 273 052 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2009	457 784 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2009 ont concerné :

- des travaux de rénovation et de climatisation de l'immeuble avenue du Maréchal Joffre à Nanterre,
- des travaux de réfection et de climatisation de l'immeuble de Noisiel,
- des travaux de réfection et de climatisation de l'immeuble situé rue de la Maison Rouge à Lognes,
- des travaux sur ouvrants et de réfection de l'immeuble situé Portes de Bordeaux.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de Gestion établit chaque année un plan à 5 ans. Le plan pluriannuel 2010-2014 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2010 et 2011, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2012, 2013 et 2014, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

### SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein de 6 immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge financière correspondante pour votre SCPI dont l'essentiel est remboursé par les locataires s'est établie à 36 302,99 € H.T. en 2009.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure la veille technique de certains actifs implantés dans le sud-est de la France et plus particulièrement aux environs de Lyon. Les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 2 500,00 € HT en 2009.

A2I assure la veille technique de certains actifs situés implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 13 758,36 € HT en 2009.

## **ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement l'immobilier d'entreprises.

EFIMMO s'attache au strict respect des normes et dispositions réglementaires relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires et environnementales faisant l'objet d'un cadre réglementaire. Les analyses et expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement mis en œuvre et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

Par ailleurs, conformément aux réglementations dites RT 2005, RT 2012 et à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2010 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

## RESULTATS 2009

Les comptes et annexes 2009 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique difficile, les revenus par part de votre SCPI sont restés stables (- 0,9 %) par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation des charges locatives non récupérées liée à la baisse du taux d'occupation entraine un léger recul du résultat par part qui diminue de 4,4 % par rapport à l'exercice précédent.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	15,22	95,4%	14,18	93,8%	17,10	99,1%	17,14	97,6%	17,27	99,2%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,73	4,6%	0,93	6,2%	0,15	0,9%	0,42	2,4%	0,13	0,8%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>15,95</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,11</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,25</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,41</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,58	9,9%	1,50	9,9%	1,69	9,8%	1,75	9,9%	1,71	9,8%
Autres frais de gestion	0,30	1,9%	0,19	1,3%	0,31	1,8%	0,22	1,3%	0,37	2,1%
Charges locatives non récupérées	0,56	3,5%	0,61	4,0%	0,76	4,4%	0,76	4,3%	0,97	5,6%
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,44</b>	<b>15,3%</b>	<b>2,30</b>	<b>15,2%</b>	<b>2,77</b>	<b>16,1%</b>	<b>2,73</b>	<b>15,5%</b>	<b>3,05</b>	<b>17,5%</b>
Charges financières	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,15	0,9%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres										
Provisions	0,93	5,9%	0,94	6,2%	1,01	5,9%	1,14	6,5%	1,28	7,3%
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,94</b>	<b>5,9%</b>	<b>0,94</b>	<b>6,2%</b>	<b>1,16</b>	<b>6,7%</b>	<b>1,15</b>	<b>6,5%</b>	<b>1,28</b>	<b>7,4%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,38</b>	<b>21,2%</b>	<b>3,24</b>	<b>21,5%</b>	<b>3,93</b>	<b>22,8%</b>	<b>3,87</b>	<b>22,1%</b>	<b>4,33</b>	<b>24,9%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>12,57</b>	<b>78,8%</b>	<b>11,87</b>	<b>78,5%</b>	<b>13,32</b>	<b>77,2%</b>	<b>13,68</b>	<b>77,9%</b>	<b>13,08</b>	<b>75,1%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvement sociaux**	12,36	77,5%	12,36	81,8%	12,36	71,7%	12,72	72,4%	12,72	73,1%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvement sociaux**	12,17	76,3%	12,10	80,1%	12,30	71,3%	12,61	71,8%	12,67	72,8%
<b>VARIATION REPORT A NOUVEAU</b>	<b>0,21</b>		<b>-0,49</b>		<b>0,96</b>		<b>0,96</b>		<b>0,36</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>1,13</b>		<b>0,48</b>		<b>1,31</b>		<b>2,15</b>		<b>2,32</b>	

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

\*\* hors distribution exceptionnelle

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
2005	9 732 733 €	2 115 596 €	(1 025 954)	21,74%
2006	15 818 092 €	3 618 255 €	(1 697 749)	22,87%
2007	21 776 521 €	5 216 847 €	(2 198 556)	23,96%
2008	24 431 565 €	5 636 830 €	(2 556 968)	23,07%
2009	25 560 208 €	6 553 869 €	(2 631 009)	25,64%

(1) Total des charges - charges récupérables - reprise des provisions de l'exercice



## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2005	180,00 €	162,00 €	8,86 %	9,85 %	6,87 %	7,63 %
2006	195,00 €	175,50 €	7,75 %	8,61 %	6,34 %	7,04 %
2007	205,00 €	184,50 €	8,41 %	9,35 %	6,03 %	6,70 %
2008	215,00 €	193,50 €	8,17 %	9,08 %	5,92 %	6,57 %
2009	225,00 €	202,50 €	7,74 %	8,60 %	5,65 %	6,28 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> Janvier.

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1<sup>er</sup> janvier dans le cadre du régime du capital variable.

(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

(5) Dividende versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Le dividende ordinaire distribué au titre de l'exercice 2009 sous forme de quatre acomptes est de 12,72 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2009 de 5,65 %. Cette rentabilité nette est portée à 6,01 % si l'on intègre le dividende exceptionnel versé en décembre 2009.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2008 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	299 712 924	21 028 047	320 740 971
+ Cessions d'immeubles	3 613 648	4 994 180	8 607 828
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	184 558	2 254 768	2 439 326
- Prélèvements sur primes d'émission	- 51 735 856	- 4 943 180	- 56 679 036
- Achat d'immeubles	- 255 498 648	- 29 562 925	- 285 061 573
- divers	-	- 1 299 593	- 1 299 593
= Sommes restant à investir	- 3 723 374	- 7 528 704	- 11 252 077

(\*) Depuis l'origine de la société

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés...) ne sont pas pris en compte.

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2009 est de 30 jours à date de facture.

## EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

### ETAT ANNEXE RETRACANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- la **valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2009 ;

- la **valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations d'un expert immobilier indépendant, FONCIER EXPERTISE (Groupe CREDIT FONCIER), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2009, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 23 septembre 2009 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par FONCIER EXPERTISE et sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais ;
- la **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	<b>Valeur Comptable</b>	<b>Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE</b>	<b>Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE</b>
Valeur des immeubles	273 254 682	289 765 949	289 765 949
Montant des droits et frais d'acquisitions	18 228 140		17 965 489
- Amortissements	-18 228 140		
- Provision pour grosses réparations	-457 784		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>272 796 898</b>	<b>289 765 949</b>	<b>307 731 438</b>
Agencements	2 311 558		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 311 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	840 321	840 321	840 321
Immobilisations financières	159 345	159 345	159 345
Liquidités nettes à investir	-7 112 724	-7 112 724	-7 112 724
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-6 113 058</b>	<b>-6 113 058</b>	<b>-6 113 058</b>
Commission de souscription	33 716 987		33 513 153
- Amortissements	-33 716 987		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 513 153</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>268 995 398</b>	<b>283 652 891</b>	<b>335 131 534</b>
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2009</b>	<b>1 616 681</b>	<b>1 616 681</b>	<b>1 616 681</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2010 du solde du dividende 2009.</b>	<b>166,39</b>	<b>175,45</b>	<b>207,30</b>
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009.</b>	<b>170,16</b>	<b>179,22</b>	<b>211,06</b>

<i>en Euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Δ 2009/2008</b>
	<b>Valeurs après distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	166,39	163,78	1,59%
Valeur de réalisation / part	175,45	182,76	-4,00%
Valeur de reconstitution / part	207,30	215,62	-3,86%
	<b>Valeurs avant distribution en 2010 du solde du dividende 2009</b>		
Valeur comptable / part	170,16	167,60	1,53%
Valeur de réalisation / part	179,22	186,58	-3,94%
Valeur de reconstitution / part	211,06	219,43	-3,81%

## FISCALITE 2009

### FISCALITE 2009 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

- **Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :**

Revenus fonciers bruts	:	20,89 €	- Produits financiers	:	0,18 €
- Frais et charges déductibles	:	8,21 €			
= Revenus fonciers nets	:	12,68 €			
Rappel dividende ordinaire versé	:	12,72 €			
Rappel dividende exceptionnel versé*	:	0,80 €			

\* prélevé sur la réserve des plus ou moins values sur cessions d'immeubles

- **Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :**

- Revenu imposable : 14,25 €

## ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI EFIMMO, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement quatre fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### CONTROLE INTERNE

#### Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### **Environnement de contrôle**

En tant que SCPI, EFIMMO a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de SCPI, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle. Par ailleurs, SOFIDY bénéficie d'un agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille avec un programme d'activité immobilier depuis le mois de juillet 2007.

Le « Code de déontologie et de bonnes pratiques de la profession de gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français » est attaché au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans ce règlement.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, validée par votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

### **Dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de la SCPI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles reportées par les services sont analysées. Les restitutions et compte-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de la SCPI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degrés et la permanence de la piste d'audit. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

## ***PERSPECTIVES***

La crise économique actuelle continuera à créer des tensions sur les valeurs locatives et la santé des locataires. L'exercice 2010, risque de ce point de vue, d'être dans la continuité de l'exercice précédent. Dans ce contexte, votre Société de Gestion s'attachera à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation et à saisir les opportunités d'arbitrages qui permettront d'améliorer la performance de la SCPI.

En 2010, votre Société de Gestion entend par ailleurs saisir les opportunités d'investissements sécurisés en bureaux ou commerces dans un contexte plutôt favorable et avec un recours modéré au crédit. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO de reconduire les autorisations précédentes de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme.

## **PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION**

### **Résolution N°13 – Maintien d'EFIMMO en SCPI**

#### **Préambule :**

Le Législateur a souhaité faire évoluer les SCPI en créant un nouveau support susceptible:

- D'améliorer leur liquidité
- D'apporter plus de souplesse (Investissement en valeurs mobilières, endettement, suppression des limitations des travaux,...)
- De donner accès à la fiscalité des valeurs mobilières (OPCI SPPICAV),
- De mieux sécuriser l'épargnant (dépositaire, deux valorisateurs,...).

En 2005, la Réforme est « passée aux forceps ». Après une loi d'habilitation votée par le Parlement, le gouvernement a légiféré par voie d'ordonnance après ratification.

La loi prévoyait à l'origine l'obligation des SCPI de se transformer en OPCI. Face à la levée de boucliers des associations de défense des épargnants et de certaines sociétés de gestion, les termes de la Loi ont depuis été assouplis et permettent aujourd'hui le maintien des SCPI dans leur forme juridique actuelle aux côtés des nouveaux OPCI.

La loi prévoit néanmoins toujours l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'Assemblée Générale de leurs associés, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») relatives aux OPCI, soit au plus tard le 18 avril 2012, une résolution se prononçant sur « *la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier (OPCI)* ». Dans le cadre d'une interprétation stricte des textes, la loi donne donc aux associés de la SCPI le choix d'une transformation en un seul véhicule, SPPICAV ou FPI, qui doit être effectué dans le cadre d'une AGE, statuant aux conditions de majorité et de quorum prévues pour modifier les statuts.

#### **Analyse des avantages et inconvénients des OPCI**

- Avantages :
  - o Plus de liquidité (capital variable à l'image de votre SCPI, poche de trésorerie)
  - o Plus de souplesse (accès aux valeurs mobilières, endettement, travaux non limités,...)
  - o Accès à la fiscalité des valeurs mobilières (SPPICAV)
  - o Plus de sécurité (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o L'OPCI SPPICAV RFA (A Règles de Fonctionnement Allégées) connaît un très grand succès auprès des institutionnels dans le cadre d'opérations d'externalisations à grande échelle d'actifs immobiliers.
- Inconvénients :
  - o C'est un autre produit d'épargne très différent de celui auquel avaient adhéré les associés en souscrivant à la SCPI.
  - o Plus de risques (accès aux valeurs mobilières, endettement,...)
  - o Changement de la fiscalité de l'épargnant (SPPICAV)
  - o Plus de coûts (dépositaire, deux valorisateurs,...)
  - o Les OPCI sont surtout utilisés par les institutionnels (OPCI RFA)
  - o La transformation des SCPI en OPCI est très difficile, voire impossible à ce jour
  - o Les porteurs de parts sont hostiles à la transformation

#### **La transformation est très difficile, voire impossible à ce jour :**

##### Hypothèse d'une transformation de la SCPI en SPPICAV :

Cette transformation est très complexe à réaliser en l'absence de textes précis. Si elle devait s'effectuer, elle impliquerait néanmoins les conséquences suivantes :

- Changement de fiscalité pour l'associé (devenant actionnaire) qui devient imposable au titre de la fiscalité des revenus des valeurs mobilières, avec abandon de la fiscalité des revenus fonciers. De ce fait, les intérêts d'emprunt ne sont plus déductibles, et l'exonération totale de l'impôt sur les plus-values pour détention d'au moins 15 ans ne joue plus.
- La SPPICAV issue de la transformation deviendrait une SPPICAV « Grand Public ». A ce titre, et compte-tenu de la position de l'AMF connue à ce jour, celle-ci devrait rapidement être amenée à diminuer fortement son exposition à l'immobilier à hauteur de 65% maximum de son actif. Le reste du patrimoine devant être investi en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés. Le recours à l'endettement devient structurellement possible.



#### Hypothèse d'une transformation de la SCPI en FPI :

Les organisations professionnelles ainsi que les spécialistes du droit constatent aujourd'hui, en l'état des Textes, sinon une impossibilité, au moins une très grande complexité, à opérer cette transformation. Ce constat est renforcé par le fait qu'à ce jour aucun OPCI FPI n'a jamais été créé (contre plus de soixante OPCI SPPICAV, essentiellement RFA).

A noter que le FPI, à l'instar de la SPPICAV, dispose également de la possibilité de s'endetter et d'investir une partie de son patrimoine (jusqu'à 40%) en instruments monétaires, en obligations, ou en actions de sociétés.

#### **Dans les deux cas :**

Les OPCI (SPPICAV ou FPI) doivent remplir des obligations nouvelles par rapport à celles des SCPI :

- A l'image des OPCVM, recours à un dépositaire dont les missions principales sont de contrôler les flux financiers du fonds, de s'assurer du respect des ratios (notamment ceux visant la composition de l'actif), mais également de gérer le passif (registre des associés, versements des dividendes, calcul de la fiscalité, etc...)
- Recours à deux experts immobiliers, réalisant une expertise complète et trois actualisations annuelles, contre un seul expert pour les SCPI réalisant une expertise complète et quatre actualisations sur une période de 5 ans...

Ces obligations supplémentaires visant à apporter un surcroît de sécurité aux porteurs de parts, complexifient néanmoins la gestion du fonds et génèrent des coûts non négligeables.

#### **En conséquence :**

En raison des points développés ci-dessus, et constatant, d'une part le bon fonctionnement des SCPI depuis de nombreuses années sous leur forme juridique actuelle, et d'autre part l'hostilité des épargnants à toute transformation, votre Société de Gestion est favorable au maintien d'EFIMMO sous la forme de SCPI et vous propose d'approuver la non transformation de votre SCPI en organisme de placement collectif immobilier.

Il convient également de préciser que l'Assemblée Générale disposera de la possibilité ultérieure de revenir sur son choix et de voter le cas échéant la transformation en OPCI.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2009

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2009		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	275 566 239	289 765 949	251 840 433	279 799 000
Immobilisations en cours	840 321	840 321		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	457 784		1 182 400	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	= 275 948 776	= 290 606 270	= 250 658 033	= 279 799 000
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	159 345	159 345	180 631	180 631
Créances				
Locataires et comptes rattachés	250 304	250 304	624 564	624 564
Locataires douteux	1 358 506	1 358 506	1 029 460	1 029 460
Autres créances	4 149 066	4 149 066	3 888 091	3 888 091
Provisions pour dépréciation des créances	- 958 581	- 958 581	- 721 227	- 721 227
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	7 000 000	7 000 000	10 366 430	10 366 430
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	956 608	956 608	2 926 007	2 926 007
Provisions générales pour risques et charges	- 82 600	- 82 600	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 155 601	- 4 155 601	- 4 199 246	- 4 199 246
Dettes d'exploitation	- 15 665 697	- 15 665 697	- 12 612 793	- 12 612 793
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	= -6 988 650	= -6 988 650	= 1 481 918	= 1 481 918
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	81 827	81 827		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 46 554	- 46 554	- 639 625	- 639 625
<b>TOTAL III</b>	= 35 272	= 35 272	= -639 625	= -639 625
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	= 268 995 398	=	= 251 500 326	=
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	=	= 283 652 891	=	= 280 641 293

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/08	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/09
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	233 410 744		12 324 768	245 735 512
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	66 302 180		8 703 279	75 005 459
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-51 735 856		-4 943 178	-56 679 034
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	184 558		849 113	1 033 671
<b>Réserves</b>	36 973			36 973
<b>Report à nouveau</b>	1 872 409	1 429 319		3 301 728
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	20 042 052	-20 042 052	20 066 878	20 066 878
Acomptes sur distribution	-18 612 733	18 612 733	-19 505 786	-19 505 786
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>251 500 327</b>		<b>17 495 074</b>	<b>268 995 398</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-09	Exercice N-1 clos le 31-déc.-08
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	25 560 208	24 431 565
Charges facturées	5 257 996	5 164 824
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	798 315	548 322
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	58 863	69 507
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	92 578	38 143
Provisions pour grosses réparations	2 273 052	1 381 678
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	3 017 160	4 600 820
Autres produits	7	10
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>37 058 180</b>	<b>36 234 869</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	203 353	614 477
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>203 353</b>	<b>614 477</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		15 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>15 000</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>37 261 533</b>	<b>36 864 346</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>37 261 533</b>	<b>36 864 346</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-09	Exercice N-1 clos le 31-déc-08
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 257 996	5 164 824
Charges d'entretien du patrimoine locatif	458 011	244 992
Grosses réparations	2 273 052	1 381 678
Autres charges immobilières	990 433	831 250
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	2 631 009	2 556 968
Commission de souscription	2 682 518	3 238 116
Frais d'acquisitions	334 642	1 362 704
Diverses charges d'exploitation	561 110	332 577
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 618	2 618
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	329 933	383 162
Provisions pour grosses réparations	1 548 436	1 291 345
Provisions pour risques et charges	82 600	
Autres charges	38 208	29 581
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>17 190 566</b>	<b>16 819 815</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	4 089	2 480
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>4 089</b>	<b>2 480</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17 194 655</b>	<b>16 822 295</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>20 066 878</b>	<b>20 042 052</b>
<b>Total général</b>	<b>37 261 533</b>	<b>36 864 346</b>



## ANNEXE

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

---

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Sur le premier semestre de l'exercice, les provisions pour grosses réparations ont été dotées d'un montant égal à 5 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants. A compter du 1 juillet 2009, le taux de provision est passé à 6 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

La société FONCIER EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2009, seuls les quinze actifs achetés au cours du dernier trimestre de l'exercice n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

---

#### • *Immobilisations locatives*

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles et des agencements non amortis (275 543 835 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (22 405 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 840 321 €.

#### • *Immobilisations financières*

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 159 345 €.

#### • *Créances locataires*

Au 31 décembre 2009, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 250 304 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 358 506 €, provisionnés à hauteur de 958 581 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

#### • *Autres créances*

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 3 590 995 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 3 554 5133 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 545 479 €, correspondant notamment à la TVA déductible pour 106 569 € et à de la TVA collectée sur les loyers perçus d'avance pour 359 112 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt :	7 000 000 €
- Disponibilités en banque :	956 608 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>4 155 601 €</b>
- Dépôts de garantie	4 149 445 €
- Fonds de roulement refacturés	6 157 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>15 665 697 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	2 991 872 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	3 554 513 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 978 595,28 €)	2 152 867 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	25 907 €
- Dettes fiscales et sociales	396 919 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	45 450 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2009	6 287 173 €
- Autres dettes diverses (dont expertises immobilières : 102 000 €)	210 996 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Depuis l'origine de la SCPI, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

<i>En Euros</i>	<b>Primes d'émission</b>	<b>Prélèvements sur la prime d'émission</b>
Primes d'émission	75 005 459	
Frais acquisitions et amortissements		18 228 140
Commission de souscription		33 716 987
Ecart sur remboursements de parts		4 733 909
Solde de la prime d'émission	18 326 422	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2009 ressort à :	20 066 877,79 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	13 414 024,20 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2010 s'est élevé à :	6 091 762,18 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	561 091,41 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/08</b>	<b>Entrées</b>	<b>Sorties</b>	<b>31/12/09</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	251 005 969	27 182 039	4 955 731	273 232 277
Immobilisations en cours		840 321		840 321
Immobilisations corporelles d'exploitation	879 031	1 540 564	38 448	2 381 147
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	180 631	35 136	56 421	159 345
	<b>252 065 630</b>	<b>29 598 060</b>	<b>5 050 600</b>	<b>276 613 089</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/08</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>31/12/09</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements				
Concessions	44 566	2 618		47 184
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	721 226	329 933	92 578	958 581
<b>Provisions</b>				
Pour risques		82 600		82 600
Pour charges				
Pour grosses réparations	1 182 400	1 548 436	2 273 052	457 783
	<b>1 948 193</b>	<b>1 963 586</b>	<b>2 365 630</b>	<b>1 546 148</b>

La provision pour risques et charges constitués au 31 décembre 2009 vise couvrir les sorties éventuelles de ressources principalement liées à un contentieux avec un locataire.

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 46 554 € et correspondent à des indemnités de résiliation perçues lors de départs de locataires et à des loyers 2010 facturés sur l'exercice 2009.

- **Charges constatés d'avance**

Elles s'élèvent à 81 827 € et correspondent aux honoraires dus à l'apporteur pour la commercialisation de l'actif de Nanterre qui interviendra en 2010 mais qui ont été facturés sur l'exercice 2009.

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2009, trois promesses étaient signées en vue d'acquérir un actif à Luisant (28) pour 6,1 M€ frais inclus, un actif situé à Plérin (22) pour 0,4 M€ frais inclus et un actif à Montreuil (93) pour 2,8 M€ frais inclus.

Dans le cadre de plusieurs baux signés avec les locataires, EFIMMO est bénéficiaire de cautions bancaires.

## **C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	25 560 208 €
- les charges et taxes refacturées :	5 257 996 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	203 353 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 857 178 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 3 017 160 € correspond aux frais d'acquisitions pour 334 642 € et à la commission de souscription pour 2 682 518 €.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	5 257 996 €
- dont charges récupérables :	2 904 592 €
- dont taxes récupérables :	2 353 404 €

- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	458 011 €
- les travaux pour grosses réparations :	2 273 052 €
- le poste « autres charges immobilières » :	990 433 €
- dont taxes non récupérables :	920 235 €
- dont assurances :	46 865 €

Les taxes non récupérables concernent la taxe sur le foncier bâti et la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par EFIMMO ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

#### • *Charges d'exploitation de la Société*

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2009 à ce titre s'élève à 2 631 009 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2009 à :

- frais de souscription :	2 682 518 €
- frais d'achat du patrimoine :	334 642 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 561 110 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	100 855 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	22 633 €
- des honoraires divers ( <i>dont honoraires de relocation : 196 977€</i> )	308 427 €
- de frais d'actes et de contentieux	70 139 €
- de la TVA non récupérable	37 821 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	11 000 €

#### • *Dotations aux amortissements et provisions*

Elles comprennent principalement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 5 % du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants au premier semestre puis 6 % au second semestre soit 1 548 436 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 329 933 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 92 578 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux provisions pour risques et charges pour 82 600 € visant à se couvrir contre les frais de procédure et les demandes de dommages et intérêts dans le cadre d'une procédure avec un locataire,
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 2 618 €.

#### • *Autres charges*

Ce poste s'élève à 38 208 € et est essentiellement composé des pertes sur créances pour un montant de 35 927 €.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénale local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

<i>En euros</i>	<i>Au 31 décembre 2009</i>			<i>Au 31 décembre 2008</i>		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Bureaux	208 474 554	217 823 000	9 348 446	207 150 109	226 184 000	19 033 891
Commerces de centre-ville et milieu urbain	19 239 359	19 547 801	308 442	3 129 468	3 822 000	692 532
Moyennes surfaces de périphérie	30 212 817	33 532 148	3 319 332	24 003 460	29 890 000	5 886 540
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 150 000	298 000	5 852 000	6 350 000	498 000
Activité	11 834 693	12 713 000	878 307	11 749 963	13 553 000	1 803 037
<b>TOTAL</b>	<b>275 613 423</b>	<b>289 765 949</b>	<b>14 152 527</b>	<b>251 885 000</b>	<b>279 799 000</b>	<b>27 914 000</b>



**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008**

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827,08		61 539,03	330 366,11
PARIS	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/87	152 449,02		30 150,15	182 599,17
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/88	27 388,88		542,97	27 931,85
LYON	69003	Le Maréchal 103 av. du Maréchal de Saxe	Banque Française de Crédit Coopératif	158	27/12/88	1 780 434,01		28 505,37	1 808 939,38
			Capri	587					
			D & RH Avocats	218					
			D & RH Avocats	149					
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	2C Service	84	05/04/89	100 780,45		2 230,49	103 010,94
			Anem	90	01/02/90	57 118,31		1 264,15	58 382,46
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	19 281,08			19 281,08
			Concession 25 ans	-	01/02/93				
			Parkings	-	01/02/93	19 818,37			19 818,37
			Gestionphi	256	26/09/89				
			Blue Bird Formation	40	26/09/89	1 595 906,06		77 775,32	1 673 681,38
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	ANPE	198	11/07/90	486 477,20	9 604,29	16 596,18	512 677,67
			A.D.I.E	130					0,00
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/90	30 489,80			30 489,80
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/91	580 830,76		10 998,52	591 829,27
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367,44			396 367,44
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 175,53		15 095,91	88 271,44
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Libre	433	26/06/92	929 365,87			929 365,87
			On Line	434					
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/93	135 005,80		27 642,12	162 647,92
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Auberges, Bistrot et Compagnie	70	02/08/93	172 988,46		30 931,34	203 919,80
BRON	69500	Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation	Vitalaire	715	30/11/94	522 442,78			522 442,78
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	Thonon Diffusion	680	05/03/98	701 265,48		175 956,52	877 222,00
			AMH - Easy Cash	457					
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village	MC2i	238	28/12/00	371 495,39		22 788,46	394 283,85
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000,00		13 413,85	214 413,85
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 487,89		37 324,54	596 812,43
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000,00		12 523,44	203 523,44
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	F.M.P.	70	27/08/02	70 400,00		5 084,69	75 484,69
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	Spinner France	123	01/10/02	152 449,00		18 067,73	170 516,73
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	526	03/10/02	324 000,00		27 842,56	351 842,56
					31/07/03	301 087,00		13 408,85	314 495,85
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098,00		23 403,53	400 501,53
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	Vercorex Concord Authentica	573	14/02/03	995 000,90			995 000,90
			Omote	515					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
BRIE COMTE ROBERT TOULOUSE SAINT QUENTIN LATTES EVRY	77170	rue Gallée	Super Sport	1 200	04/03/03	533 571,00		58 675,96	73 237,73
	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/03	1 350 000,00		26 000,00	1 376 000,00
	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/03	1 247 520,00		21 653,76	1 269 173,76
	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	ANPE	497	29/08/03	573 254,00		32 687,56	605 941,56
	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre	412	15/09/03	1 575 000,00		91 769,89	1 666 769,89
			Trésorerie Générale Essonne	133					
			APEC	133					
			Service Fiscaux	209					
			Le Logement Français	277					
			MG Formation	240					
MONTPELLIER AMIENS			Libre	209					
			Amphia	133					
			Libre	72					
			Libre	207					
			ANPA	76					
	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/03	1 321 580,00		76 624,00	1 398 204,00
	80000	3 rue du Général Lederc	MAAF Assurances	186	09/10/03	287 000,00		18 873,10	305 873,10
			Mith Ingenierie	15					
			Assurance 2000	13					
			Assurance 2000	13					
VELIZY BOBIGNY EVRY ST FARGEAU MARSEILLE	78140	26 avenue de l'Europe	Steria	559	09/12/03	800 000,00		76 832,38	876 832,38
	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/03	1 534 000,00			1 534 000,00
	91000	1 rue Mazières	Service d'Incendie de l'Essonne	271	19/12/03	328 370,00		21 284,10	349 654,10
	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	27/01/04	500 000,00		61 564,93	561 564,93
	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Senaphore Corporate	152	30/01/04	1 680 000,00	141 099,57	101 002,45	1 922 102,02
			Libre	10					
			O2 Développement	11					
			Téléassurance	137					
			Direction Générale de Douanes	62					
			Ville de Marseille	213					
			Ville de Marseille	156					
			Ville de Marseille	48					
			Ministère de la Justice	82					
			Ville de Marseille	300					
			Ville de Marseille	115					
			Sicier	23					
			S.A.S.I.2.A.	11					
			Libre	11					
			S.C.E.T	75					
			Association Chevallier Concorde Bridge	56					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)			M&M La Boutique de la Retouche	8					
			NS Associés	11					
			Unifomation	31					
			Banque Populaire	68					
			Watchdata Technologie PTE	22					
			Onet Sécurité	35					
			Libre	23					
			D.N.R.E.D.	163					
			Libre	16					
			Montigny Tissus	1 500	04/02/04	990 000,00		71 643,11	1 061 643,11
MONTIGNY LES CORMEILLES ORLEANS	95370 45000	rue Jacques Verniol 33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg	129	05/03/04	3 285 000,00		294 820,90	3 579 820,90
			Win Log	366					
			Grant Thorton Fidulor	549					
			Ministère de la justice	219					
			Agefiph	395					
			Ohe Prométhée	380					
			Infinim	443					
			Aris Technologies	196					
			Libre	53					
			Libre	299					
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Penant	Kpmg	180	17/03/04	1 525 000,00		185 124,25	1 710 124,25
			Libre	22					
			O 2 Game	178					
			Libre	176					
			ESI Group	330					
			Libre	35					
			Transwater	257					
			PST Nord	151					
			TDLP	72					
			Doman Transports	105					
TOULOUSE MONTIGNY LE BRETONNEUX NANTERRE POITIERS	31000 78180 92000 86000	47 rue de Soupetaud 10 avenue Ampère 275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova 12 -16 boulevard Chasseigne	Samsah	110	09/04/04 22/04/04 05/05/04 25/06/04	950 000,00 1 107 000,00 840 000,00 681 300,00		58 237,55 65 174,08 50 445,46 63 200,00	1 008 237,55 1 180 823,08 890 445,46 777 500,00
			Aris Technologies	144					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
			France Télécom	2 281					
			Bertin Technologies	1 040					
			Prompt	721					
			Agefiph	263					
			D.I.R.E.N.	711					
			Sarcos	483					
			Sarcos	221					
EPAGNY BASSENS	74330 73000	Zone Cial du Grand Epagny les 3 Chênes rue Centrale			01/07/04 01/07/04	450 000,00 230 000,00		47 146,47 24 285,97	497 146,47 254 285,97

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
TOULON	83000	Carré Vauban	Caisse d'Epargne	1 221	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
TREMBLAY en France	93290	60 rue Henri Farman	Transport Merlin	306	15/07/04	193 800,00		18 256,26	212 056,26
NEUILLY SUR MARNE	93330	Zone Industrielle des Chanoux	Libre	1 882	15/07/04	1 122 000,00		105 962,35	1 227 962,35
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	ZAC du Marché Rolay	Sruers	899	15/07/04	1 020 000,00		96 329,20	1 116 329,20
			Maison de la Fausse Fourmures	436					
			Reseaux Experts	360					
			TPRM	310					
			Graphik	317					
IVRY SUR SEINE	94200	4 à 8 boulevard Paul Vaillant Couturier	Boiron	1 072	15/07/04	540 600,00		51 055,17	591 655,17
PARIS	75015	rue Sainte Lucie	Communication et Services	225	15/07/04	484 500,00		45 755,84	530 255,84
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	IDS	300	06/09/04	897 600,00	132 774,00	87 997,81	1 118 371,81
			ABPR IDF	664					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaures	Technicity Solutions	421	15/09/04	454 725,00		10 102,24	464 827,24
			Arcelor France	55					
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	Gendarmerie Nationale	245	22/09/04	5 530 000,00		434 847,52	5 964 847,52
			Conseil Régional Haute Normandie	250					
			Kaufman	351					
			Libre	735					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			GIP Seinari	366					
			Segmo	400					
			Rouen Habitat	422					
			La Prépa	544					
			Ventura	247					
			Ventura	114					
			Manpower	1 180					
			Les Chais de la Transat	320					
			Les Chais de la Transat	65					
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/04	330 000,00		37 498,97	367 498,97
LE MONT SAINT-AIGNAN	76130	5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine	Sofinco	688	22/10/04	750 000,00		40 390,02	790 390,02
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Libre	1 990	19/11/04	3 300 000,00	1 093 697,00	191 869,01	4 585 566,01
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/04	735 000,00		45 294,66	780 294,66
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Bertin Technologies	727	30/12/04	1 900 000,00		65 000,00	1 965 000,00
			IGT	146					
			Ademtech	350					
			Hexabio	92					
			Buisness Anywhere	92					
			Confinnov	44					
			Stat Expert	24					
			Oberthur Technologies	326					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris	1 220	04/02/05	4 200 000,00		333 816,79	4 533 816,79
			Académie de Paris	1 660					
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	ED	1 330	18/02/05	2 550 000,00		251 754,12	2 801 754,12
			Compagnie Européenne de la Chaussure	463					
			Saba Distribution	458					
			Libre	463					
			Bouderbali Yanis	500					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	La Communauté Urbaine de Bordeaux	3 867	11/03/05	5 456 640,00		463 682,02	5 920 322,02
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Schneider Electric	2 880	23/03/05	2 300 000,00	24 660,00	203 148,24	2 527 808,24
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/05	2 050 000,00		181 068,23	2 231 068,23
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Schneider Electric	2 730	23/03/05	2 250 000,00		198 732,59	2 448 732,59
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	Schneider Electric	3 035	23/03/05	2 550 000,00		225 230,05	2 775 230,05
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crie	Client Logic	1 611	20/05/05	6 500 000,00		381 537,59	6 881 537,59
			Client Logic	1 168					
NANTES	44000	8 place de la Bourse	CO.ME.CA	36	17/06/05	148 000,00		13 569,23	161 569,23
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000,00		30 622,45	364 622,45
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Ville de Nantes	62	17/06/05	61 100,00		5 601,90	66 701,90
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Libre	348	17/06/05	895 000,00		82 057,17	977 057,17
			DDASS	685					
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Libre	237	17/06/05	481 900,00		44 182,52	526 082,52
BONDOUFLE	91070	12 rue Pierre Josse	Libre	1 410	27/06/05	830 000,00		91 097,20	921 097,20
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Cegedim Activ	3 408	07/07/05	4 070 000,00		238 790,61	4 308 790,61
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina	450	20/07/05	950 000,00	47 250,00	56 724,08	1 053 974,08
			Auditeurs Associés conseils	191					
			Pegresco	73					
			Libre	187					
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Amplitude Système	293	20/07/05	961 480,00		25 000,00	986 480,00
			Amplitude Système	523					
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/05	3 800 000,00		222 343,79	4 022 343,79
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1 095	09/08/05	2 000 000,00			2 000 000,00
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/05	3 600 000,00	13 500,00	196 975,32	3 810 475,32
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/05	8 000 000,00		459 387,73	8 459 387,73
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Okatron	59	21/09/05	798 405,00		84 527,18	882 932,18
			Forco	60					
			Forco	72					
			ED	93					
			Optitrans	127					
			Hypervacances	63					
			INAPA France	276					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MEYLAN	38240	15 Chemin de la d'Huy	Libre	56	21/09/05	767 095,00		87 977,29	855 072,29
			Pages	57					
			Telindus	127					
			Libre	70					
			Ingerop	128					
			W4	145					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/05	1 860 000,00			1 860 000,00
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/05	950 000,00		56 788,79	1 006 788,79
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Schneider Electric	1 222	29/09/05	1 421 433,00		143 807,60	1 565 240,60
			Libre	25					
			Libre	70					
			Libre	21					
			Cristal Tec	21					
			Libre	85					
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1 520	29/09/05	1 848 567,00		169 048,61	2 017 615,61
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Proux	DRASS	1 357	30/09/05	1 230 000,00		134 692,13	1 364 692,13
ARCUEIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	Communauté Agglomération Val de Bièvre	2 393	30/09/05	4 252 500,00		348 051,59	4 600 551,59
			Néopost	333					
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000,00		233 956,41	4 233 956,41
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Air Liquide	37	25/10/05	2 900 000,00		230 552,64	3 130 552,64
			Allocom	90					
			AGF	248					
			Challenger Event	179					
			Libre	32					
			Libre	534					
			Icade	54					
			Association ORE	334					
			Interpc	80					
			Libre	28					
			Libre	16					
			Libre	14					
			Serenitec	130					
			Assurema	104					
			Qualiconsult	104					
			Libre	16					
			Libre	213					
			Libre	28					
			Libre	122					
			Libre	169					
			Libre	143					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS LA SOURCE ANGERS	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000,00		193 264,90	2 653 264,90
	49000	12 rue Georges Mandel	Amec Spie	129	22/12/05	630 000,00		70 490,15	700 490,15
			Restoria	351					
			Cabinet de recouvrement Neau	82					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Libre	1 360	08/02/06	2 015 000,00	37 480,00	183 587,62	2 236 067,62
			Libre	160	13/02/06	921 500,00		84 200,46	1 005 700,46
			Libre	225					
			Saphelec	131					
			Sodit	128					
			Sodit	128					
VALENCIENNES ROUVIGNIES TREMBLAY en France	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446,00		39 517,00	1 341 963,00
	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Libre	596	19/04/06	1 350 000,00		149 659,43	1 499 659,43
			Prosim Sin & Stes	596					
	31300	9 rue Marius Tercé	Sogeti Transiciel	844	20/04/06	1 552 000,00		158 116,39	1 710 116,39
LE VIGEN SAINT-HERBLAIN			Libre	234					
			GCG	241					
	87110	Lotissement de la Tour	Hygéné Cuisines	1 087	23/05/06	645 000,00		27 429,86	672 429,86
	44800	2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	Lesbres	1 000	30/05/06	2 500 000,00		151 019,88	2 651 019,88
EVRY			Top Dix	475					
			Teck & Bambou	330					
			La Une	435					
	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Comec	100	03/07/06	685 000,00		41 644,02	726 644,02
EVRY			Europains	320					
			Voilage Services	260					
			Silverson	160					
	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Libre	163	03/07/06	1 134 000,00		68 846,86	1 202 846,86
			Verspective	81					
			MP Batiment	12					
			Libre	19					
			Association des Artisans Taxis	13					
			M.C. IDF	12					
			Cpl Batiment	248					
			Captair	260					
			Ce Snecma	70					
			Pmr	164					
			Planet & Co	234					
			Sfe	244					



Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Piscines Waterair	87	03/07/06	1 331 000,00		80 782,18	1 411 782,18
			CTC	148					
			Centre de Réussite	88					
			Asei	45					
			Asei	45					
			Asei	37					
			Sitce	40					
			Asso C.C.F.D.	40					
			Libre	122					
			Libre	90					
			ACM	65					
			Ate	70					
			Weisrock	135					
			HYMATOM	70					
			Weisrock	70					
			Com IDF	200					
			Un sourire pour l'espoir	90					
			Flynails	90					
			Euro Ligne Direct	45					
			ACM	127					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Lisses BATIMENTS	203	03/07/06	2 250 000,00		136 459,20	2 386 459,20
			Athyd	510					
			D.C.M.S.	109					
			Amplitude	218					
			Dips	60					
			Sogpc	50					
			Auditech Immo 91	60					
			Oros	56					
			Assistance Event	106					
			Gtpi	105					
			Contrôle technique de Lisses	209					
			Energie Soudure	109					
			Libre	105					
			Bossavie	109					
			IPPI	109					
			Dynapost	105					
			First Sécurité	105					
			Libre	199					
			Accodis	367					
			Moto Self Service	105					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/06	1 690 000,00		102 532,35	1 792 532,35
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/06	1 912 000,00		115 982,32	2 027 982,32
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/06	2 250 000,00		136 460,20	2 386 460,20
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	ASSEDIC de Bretagne	398	11/07/06	600 000,00		48 034,91	648 034,91
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1 546	13/07/06	2 310 000,00		140 007,68	2 450 007,68
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	ANPE	190	13/07/06	160 000,00		18 612,57	178 612,57
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	De Haske	304		8 200 000,00		781 892,20	8 981 892,20
			Euro-Enviro	186					
			Les éditions de l'échiquier	100					
			Libre	190					
			PCH	217					
			Libre	215					
			Reproland	199					
			Striebig	257					
			Libre	72					
			Force Est	55					
			Sécuritas	42					
			Acceuil	79					
			Bureau	10					
			Salle de Reunion	25					
			MCD Info	22					
			Cooper Menvier	111					
			David Danse	113					
			Lumberg	80					
			Desscad	84					
			Impact	306					
			Sécuritas	196					
			Sede	257					
			Libre	626					
			Domial prestations	610					
			Libre	139					
			Fuchs Création	139					
			Ahlens France	583					
			Allofen	198					
			Colombo Filippetti	101					
			HKW Coated products	432					
			Kiné Schubnel	48					
			Allofen	196					
			Bat Production	108					
			Servi Plus	169					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition							
HORBOURG-WIHR (suite)			BDS Dental	494												
			VWH Vivaldi	209												
			Allofen	90												
			Les éditions de l'échiquier	225												
			Libre	169												
			Leibfried	218												
			Natural Form	562												
			Libre	196												
			Therm Elec Ingenierie	172												
			Apave Alsacienne	109												
			Editions Selz	218												
			Libre	156												
			Labo C. Muller	108												
			Rheinzink France	98												
BONDOUFLE VITROLLES			Libre	268												
			Libre	296												
			Libre	108												
			Néovia	1 463						775 000,00	47 583,37	822 583,37				
			Cogestar	399						810 000,00	82 179,11	892 179,11				
			Assystem France	420								0,00				
			Le Moulin Vert	257						730 000,00	44 936,80	774 936,80				
			La Poste	217						1 310 000,00	88 601,18	1 398 601,18				
			LTD	90												
			Gambet	223												
			Deshayes	48												
			DRASS TCI	246												
			GAN	150												
			SNCF	1 374						2 326 653,79		2 326 653,79				
VEZIN LE COQUET			Compagnie Européenne de la Chaussure	420												
			La Bosse des Affaires	600												
			Libre	280						608 630,00	67 648,14	676 278,14				
			AGF VIE	322						601 370,00	68 397,62	669 767,62				
			Le Jardin sur le Pouce	206						1 723 000,00		1 723 000,00				
			Région des Pays de la Loire	688												
			ACSEA	812						2 233 000,00	130 738,84	2 363 738,84				
			A.N.P.E.	1 029												
			Azur GMF	179						204 000,00	13 431,67	217 431,67				
			Libre	226						138 000,00	9 382,08	147 382,08				
			Azur GMF	163						208 000,00	13 621,89	221 621,89				
			Azur GMF	119						139 000,00	9 382,70	148 382,70				

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/06	633 000,00		39 456,92	672 456,92
			F.P.S.R	431					
CHÂLON EN CHAMPAGNE	51000	24 rue Pasteur	Libre	235	15/12/06	256 000,00		16 515,18	272 515,18
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/06	367 000,00		23 264,18	390 264,18
			Casa Sport	130					
EPIINAL	88000	20 quai du Musée	Azur GMF	116	15/12/06	210 000,00		13 718,46	223 718,46
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/06	313 000,00		19 985,62	332 985,62
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/06	320 000,00		20 418,06	340 418,06
			Association Retravailler	325					
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	Libre	502	15/12/06	881 000,00		54 488,04	935 488,04
			Loxia Gestion	134					
			ANPE	172	15/12/06	850 000,00		52 611,52	902 611,52
MAGON	71000	Clos Bigeonnière	CPAM de Macon	343					
			GMF Assurances	137					
			Banque Populaire	278					
			CAPM	940	15/12/06	952 000,00		58 930,98	1 010 930,98
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Latre de Tassigny	France Télécom	1 129	15/12/06	832 000,00		51 507,47	883 507,47
MONTELMAR	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/06	455 000,00		28 655,62	483 655,62
			Elan Bureautique	41					
			Espace Repro	274					
			Perrin	41					
			Libre	43					
			Estec	185	15/12/06	136 000,00		9 288,76	145 288,76
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Azur GMF	191	15/12/06	250 000,00		16 129,51	266 129,51
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	DRASS	74					
			Azur GMF	405	15/12/06	525 000,00		32 202,77	557 202,77
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	402	15/12/06	370 000,00		23 455,57	393 455,57
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiers	La Ville de Toulouse	291	15/12/06	571 000,00		35 646,49	606 646,49
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	242	15/12/06				
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	354	15/12/06	394 000,00		24 898,07	418 898,07
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Agence Durand - Robaux	196	15/12/06	546 000,00		34 154,78	580 154,78
			Libre	165					
			Linde Froid et Climatisation	118					
			Desautel	855	28/12/06	4 550 000,00	105 000,00	274 784,09	4 929 784,09
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Axima	989					
			Libre	1 294					
			ACMS	306					
			Casa France	500					
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Aubert	500					
			Vétir	1 400					
			King Jouets	700					
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Casa France	500	04/01/07	2 665 000,00		295 033,06	2 960 033,06
			Aubert	500					
			Vétir	1 400					
			King Jouets	700					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
PLOURIN LES MORLAIX PLOUGONVEN	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/07	900 000,00		95 485,18	995 485,18
	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlizin Sébastien	100	25/01/07	700 000,00		74 486,22	774 486,22
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
			Pimp Casino	924					
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Pimp Casino	1 691	25/01/07	1 100 000,00		103 862,45	1 203 862,45
GOUAREC	22570	1 rue Rostrenon	Sofalim Casino	1 333	25/01/07	850 000,00		90 282,67	940 282,67
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	Sodica Casino	1 543	25/01/07	2 260 000,00		217 526,33	2 477 526,33
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Assystem France	470	27/03/07	800 000,00		57 302,35	857 302,35
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/07	1 700 000,00		154 258,58	1 854 258,58
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DDTE	2 935	14/06/07	4 380 000,00	369 832,53	396 348,45	5 146 180,98
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Hamamouche	111	14/06/07				
			Banque de France	101	15/06/07				
			Libre	28	16/06/07				
			Regie Networks	245	28/06/07	1 300 346,21			1 300 346,21
			Libre	206					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	SII	151					
			AIS	151					
			Services Pénitenciers	320	29/06/07	510 000,00		30 005,46	540 005,46
			Libre	1 701	29/06/07	2 556 969,00	218 696,64	155 002,28	2 930 667,92
			Ministère de la Jeunesse et des Sports	505	29/06/07	808 738,00		49 900,38	858 638,38
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	Intra Presse	220	29/06/07	792 421,00		48 795,31	841 216,31
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Greta	331					
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Département de Seine St Denis	480	29/06/07	923 875,00		56 609,96	980 484,96
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Conseil général des Hauts de Seine	303	29/06/07	1 962 073,00		118 941,37	2 081 014,37
BOURG LA REINE BORDEAUX MONTPELLIER	92340 33000 34000	29/31 avenue du Général Leclerc rue Georges Bonnac rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Atelier Kaba	104					
			Radio Systèmes Ingenierie Video Technologie	212					
			Meilleur Taux	288					
			libre	11					
			Crédit Lyonnais	244	29/06/07	583 535,00		35 064,83	618 599,83
MONTPELLIER LYON	34000 69003	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad 60 boulevard Eugène Denuelle	Conseil Général de Gironde	680	29/06/07	833 505,00		51 369,29	884 874,29
			Phytexel Laboratoire	231	29/06/07	927 357,00		57 322,26	984 679,26
			MAAF Assurances	250					
			La Poste	89					
			Eurotor	119					
SAINT PRIEST LILLE	69800 59000	2 rue Ambroise Paré 85/87 rue Nationale	ANPE	690	29/06/07	928 190,00		57 417,87	985 607,87
			HP2M	309	29/06/07	977 951,00		59 982,99	1 037 933,99
			Bull	432					
SAINT PRIEST LILLE	69800 59000	2 rue Ambroise Paré 85/87 rue Nationale	OBI	1 532	29/06/07	1 258 195,00		77 007,43	1 335 202,43
			Siemens	2 494	29/06/07	4 424 752,00		266 317,56	4 691 069,56

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
DIJON CESSON SEVIGNE	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/07	941 620,00		57 855,94	999 475,94
	35510	40 rue Bignon	Verizon	100	23/07/07	2 766 000,00		156 765,40	2 922 765,40
			Libre	72					
			Régie Networks	225					
			R2i Services	105					
RENNES VALENCIENNES ROUVIGNIES			Comareg	1 179					
			Oxxo	90					
	35000	31 rue de Lorient	Ministère de la Justice	324	28/09/07	633 775,00	76 314,03	33 474,15	743 563,18
	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Bisling	110	30/08/07	312 554,00			312 554,00
			Euro Sec	80					
RONCHIN LAVAL RENNES EVRY	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/07	2 550 000,00		256 217,70	2 806 217,70
	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/08	236 000,00		14 516,61	250 516,61
	35000	74 rue de Paris	Direction Services Fiscaux	233	31/03/08	342 500,00		37 135,72	379 635,72
	91000	9 boulevard de l'Europe	Libre	62	25/04/08	282 500,00		32 348,68	314 848,68
			CDSEA	85					
MAYENNE CLICHY	53100		Essonne Salarié	113					
	92110	139 rue de la Peyrennière	La Halle	987	26/05/08	1 360 000,00		63 462,04	1 423 462,04
		44 allée Léon Gambetta	Socccram	1 098	01/07/08	2 842 500,00		255 255,30	3 097 755,30
			ABP	122					
	67400	rue Jean Sapidus	Expectra TT	309	10/07/08	3 170 000,00		273 549,32	3 443 549,32
BRUGES			A Propos	156					
			Texa Services	217					
			Euro Information	1 144					
			Praxion	86					
	33074	13 rue Théodore Blanc	Azur GMF	110	23/10/08	940 000,00		89 937,64	1 029 937,64
MONTIGNY LE BRETONNEUX			Azur GMF	366					
			Adapei	267					
	78180	19 rue Farafay	ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500,00		283 195,44	3 341 000,00
			Eurequat	264	24/10/08				
	45000	122 rue Faubourg Bannier	Océ Buiness Services	294	31/10/08	1 520 000,00		154 484,30	1 674 484,30
ORLEANS			Conseil Départemental Services Sociaux	281					
			DRCCRF	600					
			DRCCRF	250					
			ED	1 927	03/12/08	1 670 000,00		168 230,95	1 838 230,95
	62740	86 bis rue Roger Salengro	K2 Formation	40	19/12/08	1 320 000,00		43 225,37	1 363 225,37
FOUQUIERES LEZ LENS SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Autour du pain	133					
			Distriparc	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			La Poste	145					
			Pharmacie Gilles	100					
			Jemo	96					
			Planète Sésame Mérisse	104					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	IRC Diffusion	77	25/03/09	685 900,00		63 317,16	749 217,16
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	BNP PARIBAS	172					
			La Scala de Poissy	126	25/03/09	333 600,00		31 564,36	365 164,36
			Pandinus	77					
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	Petit Casino	219	09/07/09	320 590,00			320 590,00
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/09	1 221 000,00			1 221 000,00
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Nord Libre Service	1 524	09/07/09	1 140 000,00			1 140 000,00
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	Hair Style	35	24/09/09	135 000,00		17 000,00	152 000,00
FREVENT	62270	place César Bernard	Lidl	1 155	30/09/09	1 180 000,00		104 878,25	1 284 878,25
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/09	1 400 000,00		138 967,22	1 538 967,22
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	366	01/12/09	480 000,00			480 000,00
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Mallebarge	Distribution Casino	1 336	01/12/09	1 233 103,45			1 233 103,45
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/09	1 075 800,00			1 075 800,00
MARSEILLE	13009	square la Pauline	Distribution Casino	339	01/12/09	167 573,33			167 573,33
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/09	208 106,67			208 106,67
VIENNE	38200	38 avenue Berthelot	Distribution Casino	123	01/12/09	178 786,67			178 786,67
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramosot	Distribution Casino	5 651	01/12/09	4 443 906,00			4 443 906,00
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400,00			1 715 400,00
SAINT DOULCHARD	18230	RN 76 Clos du Petit Pied Blanc	Leader Price	1 557	01/12/09	1 731 343,00			1 731 343,00
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 552,00			3 160 552,00
CHATEAUXROUX	36000	1-9 avenue d'Argenton	RLPG Chateauroux	1 313	15/12/09	1 831 750,00			1 831 750,00
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/09	4 539 628,00			4 539 628,00
		<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>249 118</b>		<b>273 301 865,68</b>	<b>2 311 557,06</b>	<b>17 724 854,96</b>	<b>292 824 573,03</b>

\* Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON, ...)



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI, et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2009.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 12 mars 2009, le 11 juin 2009, le 10 septembre 2009, le 2 décembre 2009 et le 11 mars 2010 pour examiner les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

## Capital social et marché des parts

- 19 millions d'euros ont été collectés (nets des retraits) au cours de l'exercice 2009 (24,5 M€ en 2008),
- 119 223 parts ont été créées et 38 139 parts ont été retirées (respectivement 144 779 et 39 274 en 2008),
- le capital social de notre Société est passé de 233,4 M€ à 245,7 M€, en augmentation de plus de 5%,
- au 31 décembre 2009, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'étaient en suspens.

## Investissements et arbitrages

- 20 investissements ont été réalisés pour un montant de 27,5 millions d'euros,
- 5 actifs ont été cédés permettant de générer, globalement, une plus-value nette de fiscalité de 2,3 M€.

## Gestion locative

- malgré quelques renégociations de loyers concédées à la baisse, les loyers facturés ont augmenté de 4,6 % à 25,6 M€ (+ 1,1 M€ par rapport à 2008) à la faveur principalement des nouveaux investissements et des indexations,
- le taux d'occupation s'inscrit en baisse à 91,91 % en moyenne sur l'exercice contre 95,99 % l'exercice précédent.

## Résultats

- Le résultat par part passe de 13,68 € en 2008 à 13,08 € en 2009,
- le dividende ordinaire distribué en 2009 est resté constant par rapport à 2008 à 12,72 € par part de pleine jouissance,
- un dividende exceptionnel de 0,80 € par part prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 10 décembre 2009,
- rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le dividende ordinaire complété du dividende exceptionnel procure une rentabilité de 6,01 %,
- sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le compte de report à nouveau s'élèvera à 3,9 M€ après affectation du bénéfice distribuable de l'exercice, représentant une réserve distribuable de 2,39 € par part à comparer à 2,15 € à fin 2008 (+ 7,9 %),
- le compte de provisions pour grosses réparations est, à fin 2009, doté de 457 784 € représentant 0,28 € par part à comparer à 0,77 € à fin 2008 (- 63,6 %). Le taux de provision pour grosses réparations est passé de 5 % à 6 % au cours de l'exercice. La gestion de ce poste de provisions étant planifiée et pluriannuelle, cette évolution est conforme aux prévisions,
- la valeur de réalisation, par part et sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, est à fin 2009 et après distribution du 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende intervenu en janvier 2010 de 175,45 € à comparer à 182,76 € à fin 2008, soit une baisse de 4 %.

## Commentaires

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de l'évolution de la situation d'ensemble, répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le Rapport Annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication au cours de chacune de nos réunions.

Pour répondre aux contraintes de gestion et aux nécessaires adaptations de notre patrimoine, nous tenons à souligner que SOFIDY a accentué ses efforts pour faire face aux difficultés nées de la crise économique que nous traversons. Ensemble, nous avons plus particulièrement porté notre attention sur :

- Un suivi plus réactif de nos locataires permet d'anticiper leurs demandes d'adaptation aux conditions du marché au moment du renouvellement du bail. Nous avons été tenu informés des conditions d'application des décisions prises.
- Une orientation, nouvelle pour votre SCPI, vers des investissements en locaux commerciaux a été engagée. Leur part dans notre patrimoine est passée de 14,32 % à fin 2008 à 20,44% aujourd'hui. Les locataires titulaires d'un pas-de-porte, dont l'emplacement géographique est économiquement primordial pour leur activité, présentent un moindre risque de vacance. De plus, certaines conditions de révisions des loyers permettent d'indexer en partie ceux-ci sur le chiffre d'affaires quand les effets de la reprise seront là.
- La stratégie du choix de locataires moins dépendants des conditions économiques concurrentielles (services publics, institutionnels) nous a été confirmée. Nous avons soutenu cette orientation prudentielle engagée depuis longtemps déjà par notre société de gestion.
- Six compagnies d'assurance détiennent aujourd'hui 33,74 % de notre capital. Fin 2008, ces compagnies en détenaient 35,08 %. Les mouvements de rachats de parts non négligeables dus aux nécessités de gestion interne de certain de ces organismes ont été compensés sans difficulté par le montant des souscriptions, n'ayant pas d'effets négatifs sur la liquidité du marché de nos parts. Notre société de gestion a pris la décision, dans un souci de réduction de l'exposition à un abaissement du niveau de liquidité, d'ouvrir l'accès aux souscriptions à d'autres assureurs, tout en maintenant un engagement global des compagnies d'assurance aux niveaux actuels. Nous en avons pris acte.
- En cours d'exercice, des offres d'achat ont été faites à notre société de gestion sur certains de nos immeubles. Nous avons été régulièrement informés des négociations permettant d'aboutir aux cinq arbitrages réalisés que nous avons approuvé unanimement. Nos statuts ne prévoyant pas de rémunération spécifique dans le cadre des opérations d'arbitrage, SOFIDY nous a présenté une demande de rétribution pour ses interventions. Après en avoir discuté, la majorité des membres de votre Conseil a, à titre exceptionnel, émis un avis favorable à propos de cette demande qui fait donc l'objet d'une résolution.
- SOFIDY a participé, au sein de l'ASPIM, aux principaux développements du projet de création des OPCIs mis en œuvre par les pouvoirs publics. Nous avons été régulièrement tenus informés depuis quelques années déjà des évolutions de ce projet. La synthèse de ces travaux est clairement exposée par SOFIDY dans son rapport de gestion. Aujourd'hui, pour clarifier notre situation dans le cadre de l'Ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, notre société de gestion propose de prendre une décision de maintien en l'état de notre SCPI sans attendre l'échéance prévue. Les membres de votre Conseil de Surveillance, attachés également à la conservation du statut actuel à caractère quasi « immobilier pur », se sont déclarés favorables à cette initiative.
- Nous avons été informés que notre société de gestion prendrait désormais à sa charge le montant de la cotisation à l'ASPIM. Nous en avons pris acte.

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

### **En conclusion**

Nous vous recommandons d'adopter les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation, et plus particulièrement la résolution N°13 visant à maintenir notre SCPI sous sa forme juridique actuelle.

Je remercie les Membres du Conseil de Surveillance de leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

**Michel MALARTRE**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier EFIMMO 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes

MG – Sofintex

Patrick FOULON

# **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2009)**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

## **Nouvelles Conventions**

En application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et Financier, nous avons été avisés des conventions qui sont soumises à votre approbation.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## ***Convention avec la Société de Gestion SOFIDY***

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser la rémunération de la Société de Gestion SOFIDY sur les ventes d'immeubles réalisées en 2009.

A ce titre, la SCPI a comptabilisé des honoraires exceptionnels forfaitaires fixés à 150 000 € H.T. Ces honoraires comptabilisés sous forme de provision ont été prélevés sur la réserve des plus et moins values réalisées sur cession d'immeubles.

## **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice.**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Cette convention résulte des statuts, de l'assemblée du 20 juin 2000 ayant nommé la société SOFIDY comme société de gestion de la SCPI EFIMMO 1 et de l'Assemblée Générale extraordinaire du 18 juin 2002.

Aux termes de cette convention, la rémunération de la société de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. Cette rémunération est prélevée sur la prime d'émission.

A ce titre, un montant de 2 682 518 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2009.

- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge un montant de 2 631 009 € HT pour l'exercice 2009.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes

MG – Sofintex

Patrick FOULON

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

### *De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire*

#### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2009 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion. Elle approuve également les honoraires perçus par la Société de Gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2009 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2009	20 066 877,79 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	3 301 728,11 €
soit	23 368 605,90 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 19 505 786,38 € et au report à nouveau le solde soit 3 862 819,52 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 12,72 €.

#### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

#### QUATRIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 8.1.4. des statuts, l'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital social qui s'établit à 245 735 512 € au 31 décembre 2009.

#### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable (166,39 €), la valeur de réalisation (175,45 €) et la valeur de reconstitution (207,30 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO 1 au 31 décembre 2009.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2009 des locaux :

- du Boulevard Berthier à Paris (17ème) pour un prix net vendeur de 3 000 000 €,
- de Saint-Thibault des Vignes pour un prix net vendeur de 877 855 €,
- de Meylan pour un prix net vendeur de 555 000 €,



- d'Epinay pour un prix net vendeur de 1 000 000 €,
  - et de Coignières pour un prix net vendeur de 2 100 000 €,
- et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 2 526 846,57 € (avant fiscalité).

Pour chacune des cessions intervenues en 2009, ayant généré une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières, ainsi que pour la plus-value imposable constatée au 31 décembre 2008 lors de la vente approuvée par l'Assemblée Générale 11 juin 2009 de l'actif de Saint-Doulchard, ayant généré une plus-value comptable de 774 927,07 € (avant fiscalité), l'Assemblée Générale :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux soit 430 870,78 €,
- délègue les modalités de distribution à la Société de Gestion de manière à distribuer ce dividende :
  - o pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente,
  - o pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains,
- décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 2 870 902,86 €.

## **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 255 655,20 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement versée le 10 décembre 2009 sous forme d'un acompte de 0,80 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

## **HUITIEME RESOLUTION**

---

L'assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2009, des honoraires exceptionnels fixés forfaitairement au titre dudit exercice.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 150 000 € H.T. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

## **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder éventuellement à la vente, après en avoir avisé le Conseil de Surveillance, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## **DIXIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des acomptes sur dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus ou moins-values comptables réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total de l'endettement en résultant ne dépasse pas 70 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 000 € pour l'année 2010, outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que la société de gestion a porté, à compter du second semestre 2009, le taux de constitution de la provision pour gros travaux de 5% à 6% des loyers hors taxes facturés et des loyers potentiels sur les locaux vacants.

## ***De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire***

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

---

Conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir entendu la présentation et les observations de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, décide de se prononcer sur la possibilité de transformer la SCPI EFIMMO en OPCI. Au vu des éléments présentés par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ne pas se transformer et constate que l'alinéa 2 de l'article L 214.84-2 du Code Monétaire et Financier n'a pas lieu d'être appliqué.

## **QUINZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

**Sofidy SA**  
303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.efimmo1.com](http://www.efimmo1.com)

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)