



Lyon - rue des Quatre Chapeaux

Société Civile de Placements Immobiliers



EFIMIO 1

SCPI classique diversifiée

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2010

Sofidy

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2010	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2010	4
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 2010	11
Expertises et valeur de la société	13
Fiscalité 2010	14
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	14
Perspectives	16
Présentation des projets de résolution	17
Rapport financier sur l'exercice 2010	18
Etat du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Compte de résultat de l'exercice	20
Annexe	22
Tableau de composition du patrimoine	26
Rapport du Conseil de Surveillance	41
Rapports du Commissaire aux Comptes	43
Projets de résolutions	46

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 octobre 2010.

Date de création : 1987

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2010

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 Régis GALPIN

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 544 528 €

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 – M. Laurent ODOBEZ
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 2010

	31.12.10		31.12.09	
	<i>En euros</i>	<i>Par part</i>	<i>En euros</i>	<i>Par part</i>
Compte de résultat				
Produits	47 303 462		37 261 533	
<i>dont loyers</i>	27 427 878		25 560 208	
Charges	26 375 358		17 194 655	
Résultat	20 928 104	12,42	20 066 878	13,08
Bénéfice distribuable	24 790 924		23 368 606	
Dividende ordinaire	20 815 713	12,36	19 505 786	12,72
Dividende exceptionnel ⁽¹⁾	1 390 652	0,78	1 255 655	0,80
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	295 836 840		245 735 512	
Total des capitaux propres	331 881 208		268 995 398	
Immobilisations locatives	331 134 209		275 566 239	
Dettes bancaires	3 271 423		néant	
Nombre de parts	1 946 295		1 616 681	
Nombre d'associés	4 926		3 998	
Capitalisation	437 916 375		363 753 225	
Prix de souscription		225,00		225,00
Valeur de retrait		202,50		202,50
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise HD	343 845 977		289 765 949	
Valeur comptable	331 883 208	170,52	268 995 398	166,39
Valeur de réalisation	345 049 657	177,29	283 652 891	175,45
Valeur de reconstitution	407 075 675	209,15	335 131 534	207,30
Surface du patrimoine (m²)	268 738		249 118	
Taux d'occupation (%)	90,80%		91,91%	
Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽²⁾		5,84%		6,01%
Revalorisation de la part sur l'exercice		-		-

⁽¹⁾ un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 25 novembre 2010 et le 10 décembre 2009

⁽²⁾ dividendes ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription au 1^{er} janvier

Performance globale 2010 : 5,84 %
TRI depuis juillet 2002 ⁽³⁾ : 10,11 %
TRI depuis l'origine : 9,07%

⁽³⁾ date de reprise des souscriptions

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

La reprise économique attendue en 2010 reste encore fragile. En Europe, les politiques de restriction budgétaire engagées pour contenir les dettes publiques et les difficultés rencontrées par les Etats grec, irlandais puis portugais n'ont pas permis de créer les conditions d'une sortie de crise sereine. En France, l'activité économique repart timidement avec une progression du PIB de 1,7 %, une lente reprise des embauches et une consommation des ménages légèrement supérieure à celle de 2009.

Malgré un contexte économique toujours difficile, le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a largement progressé avec plus de 12 milliards d'euros de transactions en 2010 contre 7,6 milliards en 2009 (source : CB Richard Ellis). Aux yeux des investisseurs, l'immobilier d'entreprise trouve son attrait dans le haut niveau des primes de risque offertes conjugué à des conditions de financement particulièrement favorables. Cette année encore, les actifs les plus sécuritaires en termes d'emplacement, de qualité des locataires ou encore de visibilité sur les loyers ont été privilégiés par les investisseurs.

Bureaux

Avec des volumes de transaction en hausse de 16 % par rapport à 2009, les bureaux représentent toujours l'essentiel (64%) des opérations réalisées par les investisseurs. L'Ile de France a été marquée par le retour des grandes transactions, et par la poursuite du repli des taux « prime ». Ce phénomène reste cependant limité aux actifs les moins risqués. Pour le reste, les difficultés du marché de l'emploi, les négociations engagées par les locataires, l'obsolescence au regard des nouvelles normes, sont autant de facteurs qui mettent sous pression la valeur des actifs les moins adaptés.

Commerces

Sur la lancée de 2009, les commerces ont été en 2010 les actifs immobiliers les mieux préservés des conséquences de la crise. Ils ont aiguisé l'appétit de nombreux investisseurs, la part des commerces dans les investissements en immobilier d'entreprise est ainsi passée d'environ 10 % entre 2000 et 2009 à 23 % en 2010. Le recentrage des investissements sur les meilleurs emplacements s'est accompagné d'une baisse des taux de rendements « prime » en centre-ville (entre 4,5 et 5,5%) quand les taux « non prime » tendaient à se stabiliser. La reprise même modérée de la consommation, conjuguée au dynamisme des grands réseaux commerciaux qui poursuivent leur transformation (distribution alimentaire) ou leur expansion (restauration rapide, enseignes internationales, etc.), a permis au marché de l'immobilier commercial de limiter l'impact d'une activité encore convalescente et fortement concurrencée par l'essor du commerce électronique.

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

- elle a continué à investir dans des murs de commerces dans une logique de diversification ainsi que dans des bureaux en privilégiant le centre-ville et les loyers sécurisés,
- elle a saisi des opportunités permettant d'arbitrer des actifs vacants dans de bonnes conditions,
- elle a multiplié ses actions en matière de gestion locative avec comme objectif premier le maintien du taux d'occupation,
- elle a contracté un premier emprunt bancaire, de taille certes modeste (3,5 M€ pour une capitalisation de 438 M€), destiné à faire bénéficier à la SCPI de l'effet de levier du crédit.

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

Sur l'exercice, 329 614 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées, soit un apport net de capitaux de 75 millions d'euros.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 3 998 à 4 926. Parmi ceux-ci, huit institutionnels détenaient au 31 décembre 2010, 33,46 % du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (11,53 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (7,45 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie ANTIN EPARGNE PENSION (5,55 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (5,31 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (2,50 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- la compagnie d'assurance-vie APICIL (0,69 %) au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- la compagnie d'assurance-vie ARCALIS (0,31 %) au titre des contrats SELECTION R ALLIANCE VIE et SELECTION R ALLIANCE CAPI,
- et la compagnie d'assurance-vie SKANDIA (0,14 %) au titre des contrats ARCHIPEL et ARCHIPEL 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
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
2010	295 836 840	80 459 775,00	74 792 812,50	1 946 295	4 926	8 045 978,50	225,00

En 2010, 27,3 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit contre 23,4 % en 2009.

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 27 985 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2010. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 357 599 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, 1 226 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)
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	-	-
2010	1 226	27 985	1,50 %	15 jours	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2010

La SCPI a réalisé des investissements pour un montant total de 56,7 M€ en 2010. Ces acquisitions portent sur 19 actifs, 43 nouveaux baux et 20 268 m². Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 19 % en prix de revient par rapport à la fin de l'exercice précédent.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2010

Au cours du premier semestre 2010, dans la logique de diversification engagée en 2009, les investissements ont porté sur 12 actifs commerciaux, pour un total de 10,9 M€. EFIMMO a notamment pris part à une opération d'externalisation avec le Groupe Frères Blanc portant sur 5 restaurants exploités sous l'enseigne « Chez Clément », représentant près de 4 000 m² de surfaces commerciales situées à Paris (rue Vaugirard, Place Saint-André-des-Arts), et en région Parisienne (avenue du Général Eisenhower à Clamart, avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt et quai Rennequin Sualem à Bougival), pour un prix de revient global de 7,5 M€.

Au cours du second semestre 2010, la politique d'investissement a été marquée par un retour vers les actifs de bureaux, qui constituent près des trois quarts du patrimoine de la SCPI à fin 2010. 7 opérations ont été conclues pour un montant global de 45,8 M€, parmi lesquelles on peut citer :

- deux plateaux de bureaux représentant 508 m², situés dans un bel immeuble pierre de taille boulevard des Capucines à Paris (2^{ème}) et loués aux services administratifs de The Ritz Hotel pour un prix de revient de 4,7 M€,
- deux immeubles multilocataires en toute propriété représentant au total de 4 211 m², situés dans la presqu'île de Lyon, rue Childebert et rue des Quatre Chapeaux, pour des prix de revient respectifs de 6,7 M€ et 6,6 M€,
- des plateaux de bureaux situés à La Défense (Terrasse Bellini à Puteaux), pour 3 244 m², loués à SEPPIC (groupe Air Liquide) avec un bail ferme de 6 ans et à AXA Group Solutions, pour un prix de revient de 15,9 M€.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 26 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. La rentabilité moyenne immédiate des investissements 2010 ressort à 7,05 %, ce qui constitue une bonne performance au regard des standards actuels du marché et de la qualité des biens acquis.

- La sécurité et la mutualisation des risques

La mutualisation des risques s'est poursuivie en 2010 avec le rééquilibrage au cours du premier semestre du portefeuille d'actifs vers davantage de commerces qu'auparavant. Elle s'attache à identifier des actifs bénéficiant en priorité d'un bon emplacement et de loyers sécurisés (baux fermes, bonnes signatures, ...) avec une préférence pour le centre-ville y compris s'agissant des surfaces de bureaux.

Les locataires de qualité sont toujours privilégiés : Picard Surgelés, Brico Dépôt (Groupe Kingfisher), Leader Price (Groupe Casino), Restaurants Clément (groupe Frères Blanc), The Ritz Hôtel, Barclays Bank, Mac Kinsey, Nexity, Consulat Britannique, Crédit Agricole, SEPPIC, (groupe Air Liquide), AXA, ...

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Un emprunt bancaire de 3,5 M€ à taux fixe (4,26 %), amortissable sur 12 ans, a été mis en place en début d'exercice dans le cadre du financement partiel de l'acquisition du Brico Dépôt de Luisant en périphérie de Chartres. La garantie mise en place au bénéfice de la banque est un privilège de prêteur de deniers. Il s'agit d'un emprunt long terme contracté par la SCPI dans le cadre de la 11^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2010.

ARBITRAGES 2010

Votre Société de Gestion a réalisé trois opérations d'arbitrage au cours de l'exercice, permettant généralement de céder des surfaces vacantes ou délicates à relouer et de dégager des plus values importantes.

Les opérations de l'exercice ont porté sur :

- un ensemble de bureaux de 1 882 m² à Neuilly-sur-Marne (94), vacant depuis octobre 2009, pour un prix net vendeur de 1.490.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 344.575 €,
- une moyenne surface de périphérie de 221 m² située à Bassens (73) pour un prix net vendeur de 350.000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 104.614 €,
- un actif à usage d'activité et de bureaux de 306 m² situé à Tremblay en France (93), vacant depuis juillet 2010, pour un prix net vendeur de 295 000 € dégageant une plus value nette de fiscalité de 87 408 €.

Au total, sur l'exercice 2010, 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 31/12/09
Arbitrages réalisés du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	2.135.000 €	536.597 €	- 4,04 %

Les arbitrages réalisés au cours de l'exercice ont porté à 84 % sur des actifs vacants, qui justifient une légère décote par rapport aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2009.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2010

Les investissements réalisés en 2010 permettent d'augmenter la part des actifs de commerces dans la répartition du patrimoine de la SCPI.

Evolution du patrimoine de fin 2009 à fin 2010 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Au 31/12/10	Au 31/12/09
Bureaux *	73,94 %	75,17 %
Commerces de centre-ville	8,47 %	6,75 %
Moyennes surfaces de périphérie	12,07 %	11,57 %
Commerces de vente aux professionnels	1,79 %	2,12 %
Activité	3,73 %	4,39 %

* comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

Composition du patrimoine à fin 2010 [en % des valeurs vénale Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Activité	TOTAL 2010	TOTAL 2009
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels			
Paris	4,24%	1,37%				5,61%	3,74%
Région Parisienne	26,83%	3,04%	1,50%		2,30%	33,67%	31,98%
Province	42,87%	4,06%	10,57%	1,79%	1,43%	60,72%	64,27%
TOTAL 2009	73,94%	8,47%	12,07%	1,79%	3,73%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2010 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Activité	TOTAL 2010	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente au professionnels			
Paris	4 396	939				5 335	1,99%
Région Parisienne	55 387	7 222	4 298		10 280	77 186	28,72%
Province	119 951	14 964	34 770	9 628	6 904	186 217	69,29%
TOTAL	179 734	23 125	39 068	9 628	17 184	268 738	100,00%
TOTAL	66,88%	8,61%	14,54%	3,58%	6,39%		

Le prix de revient moyen hors frais du patrimoine s'établit à 1 232 €/m² au 31 décembre 2010 contre 1 106 €/m² à fin 2009. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 279 €/m² à la fin de l'exercice 2010 contre 1 163 €/m² à la fin de l'exercice 2009.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2010, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 585 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,50 % du total des loyers de la SCPI) sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
CASINO	21	6,84%
SCHNEIDER ELECTRIC	6	4,29%
AIR LIQUIDE	2	2,93%
POLE EMPLOI	10	2,31%
C.E.T.E. de l'Est (Ministère de l'écologie et du développement durable)	1	2,29%
AXA	2	1,83%
SIEMENS	2	1,78%
Communauté Urbaine de Bordeaux	1	1,72%
GENEDIS (Groupe Carrefour)	3	1,69%
Ministère de l'Education Nationale	2	1,68%
CHEZ CLEMENT (Groupe Frères Blanc)	5	1,54%
TOTAL	55	28,90%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par EFIMMO s'établit à 90,80 % au titre de l'exercice 2010 contre 91,91 % 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 légère baisse constatée reflète la dégradation du marché de l'emploi issue de la crise économique et financière.

LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2010, la Société de Gestion a été particulièrement active et a loué ou reloué 52 locaux portant sur 14 200 m².

Par ailleurs, 15 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	2 012 766	1 651 870	- 360 896	-17,93%
Relocations	1 819 065	1 657 790	- 161 275	-8,87%
Déspecialisations	155 507	165 000	9 493	6,10%
SOUS-TOTAL	3 987 338	3 474 660	-512 678	-12,86%
Locations		21 740		
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		185 000		
TOTAL		3 681 400		

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2010 ont conduit à consentir des 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, l'impact des actions menées en matière de renouvellements de baux et de relocations représentent 1,8 % 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 13 340 € en 2010.

LITIGES

Au 31 décembre 2010, 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 dommages et intérêts réclamés par une copropriété de bureaux en raison de troubles subis et pour lequel la provision de 81 000 € constituée l'exercice précédent a été maintenue au 31 décembre 2010.

GESTION IMMOBILIERE

GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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 été porté depuis le 1^{er} juillet 2009 de 5 % à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes théoriques sur les locaux vacants afin d'accompagner ce programme.

Au 31 décembre 2010, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2009	457 784 €
+ Nouvelle provision constituée en 2010	1 812 337 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2010	1 815 441 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2010	454 680 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2010 au titre des grosses réparations ont concerné :

- des travaux de mise en conformité et d'ascenseurs sur l'immeuble rue de Martainville à Rouen pour 311 K€,
- des travaux de ravalement et de toiture de l'immeuble situé rue Marco Polo à Labège pour 200 K€,
- des travaux de climatisation de l'immeuble situé Quai Maréchal Joffre à Courbevoie pour 182 K€.

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 2011-2015 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2011 et 2012, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2013, 2014 et 2015, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

Les travaux immobilisés au cours de l'exercice se sont élevés à 3 522 029 € et correspondent presque totalement à la restructuration complète et l'extension de l'immeuble de bureaux situé avenue du Maréchal Joffre à Nanterre (92). La livraison définitive est prévue en mars 2011 et 45 % de ces travaux seront répercutés au preneur (Préfecture de Police de Paris) via un surloyer.

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 engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 37 906,73 € H.T. en 2010.

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 1 153,37 € HT en 2010.

A2I assure la veille technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 11 856,47 € HT en 2010.

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, à la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, et celle du 13 juillet 2010 dite Grenelle II, la politique menée en matière de développement durable s'appuiera en 2011 sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

RESULTATS 2010

Les comptes et annexes 2010 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique 2010 encore très difficile, marqué par des renégociations de loyers et un effritement du taux d'occupation, les revenus par part de votre SCPI ont légèrement baissé (- 2,9 %) par rapport à l'exercice précédent. Avec l'augmentation des charges locatives non récupérées, le résultat par part s'inscrit en recul de 5 % par rapport à l'exercice précédent.

La résistance du taux d'occupation et des performances financières reste cependant bonne compte tenu de la conjoncture.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	14,18	93,8%	17,10	99,1%	17,14	97,6%	17,27	99,2%	16,84	99,7%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,93	6,2%	0,15	0,9%	0,42	2,4%	0,13	0,8%	0,06	0,3%
TOTAL DES REVENUS	15,11	100,0%	17,25	100,0%	17,56	100,0%	17,41	100,0%	16,90	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,50	9,9%	1,69	9,8%	1,75	9,9%	1,71	9,8%	1,66	9,8%
Autres frais de gestion	0,19	1,3%	0,31	1,8%	0,22	1,3%	0,37	2,1%	0,35	2,6%
Charges locatives non récupérées	0,61	4,0%	0,76	4,4%	0,76	4,3%	0,97	5,6%	1,11	6,3%
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,30	15,2%	2,77	16,1%	2,73	15,5%	3,05	17,5%	3,13	18,5%
Charges financières	0,00	0,0%	0,15	0,9%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,08	0,5%
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	0,94	6,2%	1,01	5,9%	1,14	6,5%	1,28	7,3%	1,27	7,5%
Sous-total CHARGES INTERNES	0,94	6,2%	1,16	6,7%	1,15	6,5%	1,28	7,4%	1,35	8,0%
TOTAL DES CHARGES	3,24	21,5%	3,93	22,8%	3,87	22,1%	4,33	24,9%	4,48	26,5%
RESULTAT COURANT	11,87	78,5%	13,32	77,2%	13,68	77,9%	13,08	75,1%	12,42	73,5%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvement sociaux**	12,36	81,8%	12,36	71,7%	12,72	72,4%	12,72	73,1%	12,36	73,1%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvement sociaux**	12,10	80,1%	12,30	71,3%	12,61	71,8%	12,67	72,8%	12,34	73,0%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	-0,49		0,96		0,96		0,36		0,06	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,48		1,31		2,15		2,32		2,04	

* 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 ⁽¹⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE
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%
2010	27 427 878 €	7 367 770 €	(2 800 100)	26,86%

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
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 %	6,00 %	6,68 %
2010	225,00 €	202,50 €	7,51 %	8,35 %	5,84 %	6,49 %

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Prix payé par le souscripteur au 1^{er} Janvier.

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1^{er} 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 ordinaire et exceptionnel versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Le dividende ordinaire distribué au titre de l'exercice 2010 sous forme de quatre acomptes est de 12,36 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1^{er} janvier 2010 de 5,49 %. Cette rentabilité nette est portée à 5,84 % si l'on intègre le dividende exceptionnel de 0,78 € versé en novembre 2010.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2009 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2010
Fonds collectés (1)	320 740 971	76 206 055	396 947 026
+ Cessions d'immeubles (2)	8 607 828	1 545 800	10 153 628
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	2 439 326	536 597	2 975 923
+ Emprunts	-	3 271 423	3 271 423
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 56 679 036	- 12 578 109	- 69 257 145
- Achat d'immeubles	- 285 061 573	- 56 329 116	- 341 390 689
- divers (4)	- 1 299 593	- 1 345 188	- 2 644 781
= Sommes restant à investir	- 11 252 077	11 307 462	55 385

(*) Depuis l'origine de la société

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

(4) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserves des plus ou moins values sur cession d'immeubles

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 2010, soit la somme de 4,3 M€ contre 2,1 M€ au 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 2010 ;
- **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 2010, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 29 octobre 2010 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>	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE
Valeur des immeubles	325 283 008	343 845 977	343 845 977
Montant des droits et frais d'acquisitions	21 347 028		21 318 451
- Amortissements	-21 347 028		
- Provision pour grosses réparations	-454 680		
SOUS TOTAL	324 828 328	343 845 977	365 164 428
Agencements	5 851 201		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	5 851 201	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	53 050	53 050	53 050
Immobilisations financières	170 889	170 889	170 889
Liquidités nettes à investir	979 740	979 740	979 740
SOUS TOTAL	1 203 680	1 203 680	1 203 680
Commission de souscription	41 762 965		40 707 567
- Amortissements	-41 762 965		
SOUS TOTAL	0	0	40 707 567
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	331 883 208	345 049 657	407 075 675
Nombre de parts sociales au 31/12/2010	1 946 295	1 946 295	1 946 295
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2011 du solde du dividende 2010.	170,52	177,29	209,15
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010.	173,75	180,52	212,39

<i>en Euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	Δ 2010/2009
Valeurs après distribution en 2011 du solde du dividende 2010			
Valeur comptable / part	166,39	170,52	2,48%
Valeur de réalisation / part	175,45	177,29	1,04%
Valeur de reconstitution / part	207,30	209,15	0,90%
Valeurs avant distribution en 2011 du solde du dividende 2010			
Valeur comptable / part	170,16	173,75	2,11%
Valeur de réalisation / part	179,22	180,52	0,72%
Valeur de reconstitution / part	211,06	212,39	0,63%

FISCALITE 2010 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE**• Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :**

Revenus fonciers bruts	:	19,62 €	- Produits financiers	:	0,05 €
- Frais et charges déductibles	:	7,12 €			
- Intérêts d'emprunts	:	0,08 €			
= Revenus fonciers nets	:	12,42 €			
Rappel dividende ordinaire versé	:	12,36 €			
Rappel dividende exceptionnel versé*	:	0,78 €			

* 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 : 12,76 €

**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. Il en sera de même avec le code de déontologie des sociétés de gestion de SCPI en cours d'élaboration.

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^{er} et 2nd 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 conjoncture économique actuelle continue de créer des tensions sur les valeurs locatives même si l'on peut considérer que l'essentiel des négociations de loyers est probablement passé. Dans ce contexte, votre Société de Gestion s'attachera en 2011 à mettre en valeur son parc immobilier par :

- des travaux de rénovation et de restructuration conformes aux standards actuels de marché,
- des arbitrages opportunistes, notamment de locaux vacants ou générateurs de plus values,
- toutes les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation,
- une politique d'investissement dynamique avec, dans la mesure du possible, un recours modéré à l'effet de levier du 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° 12 – Ratification de la cooptation de Monsieur Galpin faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 9 septembre 2010 en remplacement de Monsieur Restout décédé.

Suite au décès de Monsieur Jean RESTOUT, membre du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 20.3 des statuts, le Conseil de Surveillance a dû pourvoir au remplacement de ce dernier. Par délibération du 9 septembre 2010, le Conseil a coopté Monsieur Régis GALPIN en qualité de membre, ce dernier a été choisi dans la liste des candidats n'ayant pas recueilli un nombre de voix suffisant pour être élu lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2009, ce dernier étant le candidat ayant toutefois recueilli le plus grand nombre de voix et non élu lors de ladite Assemblée Générale.

Monsieur GALPIN, conformément aux statuts, et sous réserve de la ratification de sa nomination par la présente Assemblée Générale Ordinaire, a été nommé pour une durée de trois ans. Il appartient à l'Assemblée Générale Ordinaire de ratifier sa nomination.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2010

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2010		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	331 134 209	343 845 977	275 566 239	289 765 949
Immobilisations en cours	53 050	53 050	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	- 454 680	-	- 457 784	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 330 732 579	= 343 899 027	= 275 948 776	= 290 606 270
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	170 889	170 889	159 345	159 345
Créances				
Locataires et comptes rattachés	834 680	834 680	250 304	250 304
Locataires douteux	1 520 987	1 520 987	1 358 506	1 358 506
Autres créances	7 502 585	7 502 585	4 149 066	4 149 066
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 106 631	- 1 106 631	- 958 581	- 958 581
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	13 500 000	13 500 000	7 000 000	7 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 699 127	4 699 127	956 608	956 608
Provisions générales pour risques et charges	- 84 174	- 84 174	- 82 600	- 82 600
Dettes				
Dettes financières	- 7 907 222	- 7 907 222	- 4 155 601	- 4 155 601
Dettes d'exploitation	- 17 955 231	- 17 955 231	- 15 665 697	- 15 665 697
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= 1 175 010	= 1 175 010	= -6 988 650	= -6 988 650
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	6 300	6 300	81 827	81 827
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 30 680	- 30 680	- 46 554	- 46 554
TOTAL III	= -24 380	= -24 380	= 35 273	= 35 272
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 331 883 208	=	= 268 995 398	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 345 049 657	=	= 283 652 891

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/09	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/10
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	245 735 512		50 101 328	295 836 840
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	75 005 459		26 104 727	101 110 186
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-56 679 034		-12 578 107	-69 257 143
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 033 671		-852 529	181 143
<i>dont plus ou moins values réalisées sur l'exercice</i>			536 597	
<i>dont plus values distribuées</i>			-1 389 126	
Réserves	36 973			36 973
Report à nouveau	3 301 728	561 091		3 862 819
Résultat de l'exercice			20 928 104	20 928 104
Résultat de l'exercice n-1	20 066 878	-20 066 878		
Acomptes sur distribution	-19 505 786	19 505 786	-20 815 713	-20 815 713
TOTAL GENERAL	268 995 398	0	62 887 810	331 883 208

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-10	Exercice N-1 clos le 31-déc.-09
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	27 427 878	25 560 208
Charges facturées	5 701 225	5 257 996
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	684 045	798 315
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	85 079	58 863
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	176 057	92 578
Provisions pour grosses réparations	1 815 441	2 273 052
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	11 314 865	3 017 160
Autres produits	836	7
Total des produits d'exploitation	47 205 425	37 058 180
Produits financiers		
Produits financiers	98 036	203 353
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	98 036	203 353
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS	47 303 462	37 261 533
Solde débiteur = perte		
Total général	47 303 462	37 261 533

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-10	Exercice N-1 clos le 31-déc-09
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 701 225	5 257 996
Charges d'entretien du patrimoine locatif	753 561	458 011
Grosses réparations	1 815 441	2 273 052
Autres charges immobilières	1 079 949	990 433
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	2 800 100	2 631 009
Commission de souscription	8 045 978	2 682 518
Frais d'acquisitions	3 118 888	334 642
Diverses charges d'exploitation	740 348	561 110
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 618	2 618
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	324 106	329 933
Provisions pour grosses réparations	1 812 337	1 548 436
Provisions pour risques et charges	1 574	82 600
Autres charges	43 992	38 208
Total des charges d'exploitation	26 240 114	17 190 566
Charges financières		
Charges financières diverses	135 243	4 089
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	135 243	4 089
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES	26 375 358	17 194 655
Solde créditeur = bénéfice	20 928 104	20 066 878
Total général	47 303 462	37 261 533

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.

Depuis le 1^{er} juillet 2009, les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 6 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants. Ce taux est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur cinq ans par la SCPI.

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 2010, seuls les quatre 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 (331 114 422 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (19 787 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 53 050 €.

• *Immobilisations financières*

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 170 889 €.

• *Créances locataires*

Au 31 décembre 2010, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 834 680 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 520 987 €, provisionnés à hauteur de 1 106 631 €. 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 3 639 736 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 3 783 440 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 3 508 597 €, correspondant notamment à un crédit de TVA pour 3 038 000 € lié à l'acquisition de Puteaux en décembre et la TVA déductible pour 278 523 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt :	13 500 000 €
- Disponibilités en banque :	4 699 127 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	7 907 222 €
- Dettes bancaires	3 271 423 €
- Dépôts de garantie	4 629 643 €
- Fonds de roulement refacturés	6 157 €

Dettes d'exploitation :	17 955 231 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	3 207 221 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	3 783 440 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 622 491,27 €)	4 354 707 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	43 889 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	81 044 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2010	6 290 978 €
- Autres dettes diverses (dont expertises immobilières 114 000 €)	193 952 €

- **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>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes d'émission	101 110 186	
Frais acquisitions et amortissements		21 347 028
Commission de souscription		41 762 965
Ecarts sur remboursements de parts		6 147 152
Solde de la prime d'émission	31 853 042	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2010 ressort à :	20 928 104,11 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	14 524 734,48 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2011 s'est élevé à :	6 290 978,30 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	112 391,33 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Entrées	Sorties	31/12/10
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	273 232 277	53 576 744	1 545 800	325 263 221
Immobilisations en cours	840 321	2 454 431	3 241 702	53 050
Immobilisations corporelles d'exploitation	2 381 147	6 739 677	3 200 034	5 920 790
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	159 345	30 181	18 637	170 889
	276 613 090	62 801 033	8 006 173	331 407 950

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
Immobilisations corporelles				
Agencements				
Concessions	47 184	2 618		49 802
Créances				
Créances douteuses	958 581	324 106	176 057	1 106 630
Provisions				
Pour risques	82 600	1 574		84 174
Pour charges				
Pour grosses réparations	457 783	1 812 337	1 815 441	454 680
	1 546 148	2 140 635	1 991 497	1 695 286

La provision pour risques constituée au 31 décembre 2010 vise à couvrir les sorties éventuelles de ressources principalement liées à deux contentieux avec une copropriété et un locataire.

- **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 30 680 € et correspondent à des indemnités perçues lors de départs de locataires et à des loyers 2011 facturés sur l'exercice 2010.

- **Charges constatées d'avance**

Elles s'élèvent à 6 300 € et correspondent aux honoraires de commercialisation d'un actif situé à Dijon dont le bail ne prendra effet qu'en 2011.

- **Garanties et hypothèques**

Dans le cadre du prêt conclu pour financer partiellement l'acquisition de l'actif de Luisant, il a été consenti à la banque un privilège de prêteur de deniers sur l'actif.

- **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2010, une promesse était signée en vue d'acquérir un actif à Tourcoing (59) pour 1,1 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 :	27 427 878 €
- les charges et taxes refacturées :	5 701 225 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	98 036 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 769 124 €, 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 11 314 865 € correspond aux frais d'acquisitions pour 3 118 888 €, à la commission de souscription pour 8 045 978 €, et aux honoraires exceptionnels perçus par la Société de Gestion sur les cessions d'immeubles intervenues en 2009 et autorisés par l'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2010.

• **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	5 701 225 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	3 000 023 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	2 701 202 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	753 561 €
- les travaux pour grosses réparations :	1 815 441 €
- le poste « autres charges immobilières » :	1 079 949 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	1 030 760 €
- <i>dont assurances :</i>	62 977 €

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 33 358 € au titre de 2010, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 100% au titre de la 1^{ère} année d'application.

• **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 2010 à ce titre s'élève à 2 800 100 €.

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 2010 à :

- frais de souscription :	8 045 978 €
- frais d'achat du patrimoine :	3 118 888 €

Le poste « transfert de charges » intègre également les honoraires sur les cessions 2009 facturés à la SCPI en 2010 (150 000 €) et transférés pour prélèvement sur le poste de « Plus values réalisées sur cession d'immeubles »

Outres les honoraires sur cessions précités, les diverses charges d'exploitation qui totalisent 740 348 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	82 936 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	22 710 €
- des honoraires divers (<i>dont honoraires de relocation : 186 790 €</i>)	516 143 €
- de frais d'actes et de contentieux	46 942 €
- de la TVA non récupérable	39 867 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	12 000 €

• **Dotations aux amortissements et provisions**

Elles comprennent principalement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 6 % du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants soit 1 812 337 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 324 106 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 176 057 € ; 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 1 574 € visant à se couvrir contre les frais de procédure et les demandes de dommages et intérêts dans le cadre de procédures avec des locataires,
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 2 618 €.

• **Autres charges**

Ce poste s'élève à 43 992 € et est essentiellement composé des pertes sur créances pour un montant de 41 718 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

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 2010</i>			<i>Au 31 décembre 2009</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	246 718 397	254 259 500	7 541 103	208 474 554	217 823 000	9 348 446
Commerces de centre-ville et milieu urbain	28 895 424	29 118 477	223 053	19 239 359	19 547 801	308 442
Moyennes surfaces de périphérie	37 883 496	41 500 000	3 616 504	30 212 817	33 532 148	3 319 332
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 150 000	298 000	5 852 000	6 150 000	298 000
Activité	11 834 693	12 818 000	983 307	11 834 693	12 713 000	878 307
TOTAL	331 184 010	343 845 977	12 661 967	275 613 423	289 765 949	14 152 527

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN PARIS LYON LYON	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827,08		61 539,03	330 366,11
	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/87	152 449,02		30 150,15	182 599,17
	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/88	27 388,88		542,97	27 931,85
	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
GRENOBLE			Libre	111					
			Yramis	476					
			Libre	218					
			Libre	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
			Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	19 281,08			19 281,08
			Parkings	-	01/02/93	19 818,37			19 818,37
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pèreire	Libre	256	26/09/89				
			Blue Bird Formation	40	26/09/89	1 595 906,06		77 775,32	1 673 681,38
			ANPE	198	11/07/90	486 477,20	9 604,29	16 596,18	512 677,67
			A.D.I.E	130					
GRENOBLE	38000		Concession 4 parkings	-	11/07/90	30 489,80			30 489,80
			Picard Surgelés	510	13/05/91	580 830,76		10 998,52	591 829,27
			Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367,44			396 367,44
			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	Covercom Entreprises	433	26/06/92	929 365,87	39 183,60		968 549,47
			On Line	434					
			Credinfor	160	17/05/93	135 005,80		27 642,12	162 647,92
			Auberges, bistrot et Compagnie	70	02/08/93	172 988,46		30 931,34	203 919,80
PARIS BRON GIVORS	75017 69500 69700	23 rue Rennequin Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation Centre Commercial du Gier	Vitalaire	715	30/11/94	522 442,78			522 442,78
			KFC France	680	05/03/98	701 265,48		175 956,52	877 222,00
			AMH - Easy Cash	457					
			O2I INGENIERIE	238	28/12/00	371 495,39		22 788,46	394 283,85
GENNEVILLIERS COURCOURONNES CALUIRE ET CUIRE COURCOURONNES COURCOURONNES GENNEVILLIERS HELLEMES-LILLE	92230 91080 91080 91080 91080 92230 59260	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village 306-308 square des Champs Elysées 159 rue Pasteur 352 square des Champs Elysées 10 allée des Champs Elysées ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers 27 rue Delemazure	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000,00		13 413,85	214 413,85
			Picard Surgelés	310	12/06/02	559 487,89		37 324,54	596 812,43
			Tice	146	27/08/02	191 000,00		12 523,44	203 523,44
			F.M.P.	70	27/08/02	70 400,00		5 084,69	75 484,69
COURCOURONNES STE GENEVIEVE BRIE COMITE ROBERT TOULOUSE SAINT QUENTIN LATTES	91080 91700 77170 31100 02100 34970	354 square des Champs Elysées 8 ter avenue du Hurepoix rue Gallée rue Federico Garcia Lorca ZAC de la Chaussée Romaine Font de la Banquière - Le Meteor	Spinner France	123	01/10/02	152 449,00		18 067,73	170 516,73
			ANPE	526	03/10/02	324 000,00		27 842,56	351 842,56
			Tice	300	31/07/03	301 087,00		13 408,85	314 495,85
			PoitronSofa	573	18/11/02	377 098,00		23 403,53	400 501,53
BRIE COMITE ROBERT TOULOUSE SAINT QUENTIN LATTES	77170 31100 02100 34970	rue Gallée rue Federico Garcia Lorca ZAC de la Chaussée Romaine Font de la Banquière - Le Meteor	Canapé Convertible	515	14/02/03	995 000,90			995 000,90
			Libre	1 200	04/03/03	533 571,00		58 675,96	592 246,96
			La Poste	1 517	23/05/03	1 350 000,00		26 000,00	1 376 000,00
			EDF	2 107	29/07/03	1 247 520,00		21 653,76	1 269 173,76
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	ANPE	497	29/08/03	573 254,00		32 687,56	605 941,56

Ville	CP	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	28-34 cours Blaise Pascal	EDF	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					
			Libre	100.3					
			Bioquanta	139					
			Libre	209					
			Amphia	133					
			Libre	72					
			Libre	207					
			ANPA	76					
			ANPE	1 077					
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	MAAF Assurances	186	07/10/03	1 321 580,00		76 624,00	1 398 204,00
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	Mith Ingénierie	15	09/10/03	287 000,00		18 873,10	305 873,10
			Assurance 2000	13					
			Assurance 2000	13					
			Steria	559					
			Direction Générale des Impôts	989					
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Service d'Incendie de l'Essonne	271	09/12/03	800 000,00		76 832,38	876 832,38
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Ministère de la Justice	1 861	16/12/03	1 534 000,00			1 534 000,00
EVRY	91000	1 rue Mazières	Semaphore Corporate	152	19/12/03	328 370,00		21 284,10	349 654,10
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Libre	10	27/01/04	500 000,00		61 564,93	561 564,93
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	152	30/01/04	1 680 000,00		101 002,45	1 922 102,02
			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					
			M&M La Boutique de la Retouche	8					
			Libre	11					
			Unifomation	31					
			Banque Populaire	68					
			Watchdata Technologie PTE	22					
			Onet Sécurité	35					
			Libre	23					
			D.N.R.E.D.	163					
			Libre	16					

Ville	CP	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
MONTIGNY LES CORMEILLES ORLEANS	95370	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Montigny Tissus	1 500	04/02/04	990 000,00		71 643,11	1 061 643,11
	45000		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					
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pemant	Aris Technologies	196	17/03/04	1 525 000,00		185 124,25	1 710 124,25
			Alternalease	53					
			Libre	299					
			Kpmg	180					
			Libre	22					
			O 2 Game	178					
			Libre	176					
			ESI Group	330					
			Libre	35					
			Transwater	257					
			PST Nord	151					
			TDLP	72					
			Doman Transports	105					
			Samsah	110					
			Aris Technologies	144					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom	2 281	09/04/04	950 000,00		58 237,55	1 008 237,55
	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/04	1 107 000,00	8 649,00	65 174,08	1 180 823,08
	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/04	840 000,00		50 445,46	890 445,46
	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	263	25/06/04	681 300,00	33 000,00	63 200,00	777 500,00
EPAGNY TOULON	74330	Zone Cial du Grand Epagny les 3 Chênes	Sarcos	711	01/07/04	450 000,00		47 146,47	497 146,47
	83000	Carré Vauban	Libre	483	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01
	94500	ZAC du Marché Rolay	Struers	1 221	15/07/04	1 020 000,00		96 329,20	1 116 329,20
			Maison de la Fausse Fourrures	899					
CHAMPIGNY SUR MARNE			Reseaux Experts	436					
			TPRM	360					
			Wall Tek	310					
				317					
IVRY SUR SEINE PARIS TRAPPES	94200	4à 8 boulevard Paul Vaillant Couturier	Boiron	1 072	15/07/04	540 600,00		51 055,17	591 655,17
	75015	rue Sainte Lucie	Communication et Services	225	15/07/04	484 500,00		45 755,84	530 255,84
	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 Jaurès	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					
			Japac	485					

Ville	CP	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 (suite)	76000	73 - 75 rue de Martainville	GIP Seihari	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			GIP Seihari	366					
			Segmo	400					
			Sola Ingénierie	422					
			La Prépa	544					
			Ventura	247					
			Ventura	114					
			Manpower	1 180					
			Les Chais de la Transat	385					
AULNAY-SOUS-BOIS LE MONT SAINT-AIGNAN	93600 76130 92000 91000 33600	20 - 24 rue Jean Charcot 5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine 33 avenue du Maréchal Joffre 4 rue Mercure Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Parkings (28)	-					
			Foncia	231	06/10/04	330 000,00		37 498,97	367 498,97
			Sofinco	688	22/10/04	750 000,00		40 390,02	790 390,02
			Préfecture de Police	1 990	19/11/04	3 300 000,00	4 407 253,58	191 869,01	7 899 122,59
			La Poste	1 414	22/12/04	735 000,00		45 294,66	780 294,66
			Libre	627	30/12/04	1 900 000,00		65 000,00	1 965 000,00
			Horizon Innovations Technologies	100					
			IGT	186					
			Ademtech	350					
			GEOS Informatique	26					
PARIS ECHIROLLES	75020 38130	44/46 rue Alphonse Penaud 8 avenue Victor Hugo	Lecca	26					
			Pyraïne	92					
			Confinnov	44					
			Stat Expert	24					
			Oberthur Technologies	326					
			Académie de Paris	1 220	04/02/05	4 200 000,00		333 816,79	4 533 816,79
			Académie de Paris	1 660					
			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					
BORDEAUX PESSAC NANTES METZ SECLIN MALAKOFF	33000 33600 44300 57000 59472 92240	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon 3 rue Thomas Edison Route de Gachet 1 rue Graham Bell 13 rue de la Pointe 40 rue Gabriel Cré	VFB Lingerie	463					
			CityBike 38	500					
			Aloes	-					
			La Communauté Urbaine de Bordeaux	3 867	11/03/05	5 456 640,00		463 682,02	5 920 322,02
			Schneider Electric	2 880	23/03/05	2 300 000,00	24 660,00	203 148,24	2 527 808,24
			Schneider Electric	2 800	23/03/05	2 050 000,00		181 068,23	2 231 068,23
			Schneider Electric	2 730	23/03/05	2 250 000,00		198 732,59	2 448 732,59
			Schneider Electric	3 035	23/03/05	2 550 000,00		225 230,05	2 775 230,05
			Sitel	1 611	20/05/05	6 500 000,00		381 537,59	6 881 537,59
			libre	1 168					
NANTES NANTES NANTES NANTES	44000 44000 44000 44000	8 place de la Bourse 7/9 rue La Pérouse 7 allée de la Maison Rouge 18 et 22 rue Paul Ramadier	CO.ME.CA	36	17/06/05	148 000,00		13 569,23	161 569,23
			GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000,00		30 622,45	364 622,45
			Ville de Nantes	62	17/06/05	61 100,00		5 601,90	66 701,90
			Direction départementale Protection Judiciaire Jeunesse	150	17/06/05	895 000,00		82 057,17	977 057,17
			Menu et Juhel	215					
			DDASS	685					

Ville	CP	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
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
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	212 624,34	196 975,32	4 009 599,66
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	163 route des Vourliès	Okatron	59	21/09/05	798 405,00		84 527,18	882 932,18
			Forco	60					
			Forco	72					
			ED	93					
			Optifrans	127					
			Hypervacances	63					
			Libre	276					
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					
			Gulym	70					
			Ingerop	128					
			BPM ATC	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 Piroux	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
			Barbara groupe	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					
			Vinci Construction Terrassement	534					
			Icade	54					

Ville	CP	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
CHASSENEUIL DU POITOU (suite)	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Association ORE	334					
			Interpc	80					
			Semence de France	28					
			Libre	16					
			Libre	14					
			Serenitec	130					
			Assurema	104					
			Qualiconsult	104					
			Libre	16					
			Nextiraone	213					
			Nextiraone	28					
			Libre	122					
			Libre	169					
			Libre	143					
ORLEANS LA SOURCE ANGERS	45100 49000	15 rue Henri Poincaré 12 rue Georges Mandel	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000,00		193 264,90	2 653 264,90
			Amec Spie	129	22/12/05	630 000,00		70 490,15	700 490,15
			Restoria	351					
			Cabinet de recouvrement Neau	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
			Libre	1 360	08/02/06	2 015 000,00	37 480,00	183 587,62	2 236 067,62
VILLEBON / YVETTE TOULOUSE	31400	3 avenue de Norvège ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Libre	160	13/02/06	921 500,00		84 200,46	1 005 700,46
			Libre	225					
			Saphelec	131					
			Sodit	256					
			Véritas	815	14/03/06	1 302 446,00	23 600,00	39 517,00	1 365 563,00
VALENCIENNES ROUVIGNIES TREMBLAY en France	59300 93290	1 rue Louis Duvant Val Parc 12/34 rue des Chardonnerets	Libre	376	19/04/06	1 350 000,00		149 659,43	1 499 659,43
			Prosim Sin & Stes	596					
			PAM Les Nations	220					
			Libre	235	20/04/06	1 552 000,00		158 116,39	1 710 116,39
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Astia	609					
			Libre	234					
			GCG	241					
			Libre	1 087	23/05/06	645 000,00		27 429,86	672 429,86
			Lesbres	1 000	30/05/06	2 500 000,00		151 019,88	2 651 019,88
			Top Dix	475					
LE VIGEN SAINT-HERBLAIN	87110 44800	Lotissement de la Tour 2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	Picard	330					
			La Une	435					
			TJL Aluminium	100	03/07/06	685 000,00		41 644,02	726 644,02
			Sandipains	320					
			Voilage Services	260					
			Silverson	160					
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 bd Louise Michel	Libre	163	03/07/06	1 134 000,00		68 846,86	1 202 846,86
			Verspective	81					
			MP Batiment	12					
			BAT S	19					
			Association des Artisans Taxis	13					

Ville	CP	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 (suite)	91000	Les Aunettes II 10 bd Louise Michel	Libre	12					
			Inter Appro	248					
			Capitair	260					
			Ce Snecma	70					
			Pmr	164					
			Planet & Co	234					
			Libre	244					
			Piscines Waterair	87		1 331 000,00		80 782,18	1 411 782,18
			CTC	148					
			Centre de Réussite	88					
			Asei	45					
			Libre	45					
			Asei	37					
			Stce	40					
			Asso C.C.F.D.	40					
			Libre	122					
			Missely	90					
			Libre	65					
			Ate	70					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Weisrock	135				136 459,20	2 386 459,20
			Libre	70					
			Weisrock	70					
			Com IDF	200					
			Un sourire pour l'espoir	90					
			Flynails	90					
			Euro Ligne Direct	45					
			Libre	127					
			Libre	203		2 250 000,00			
			Acthyd	502					
			D.C.M.S.	105					
			Libre	218					
			Dips	57					
			STVN Express	50					
			Auditech Immo 91	60					
			Oros	56					
			Assistance Event	105					
			Gtpi	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Energie Soudure	105					
			Caddodes	105					
			Bossavie	105					
			Dynapost	105					
			First Sécurité	105					
			Elsingor	199					
			Accodis	365					
			Moto Self Service	105					

Ville	CP	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	26/07/06	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					
			Libre	199					
			Striebig	257					
			AluMétalGlass	72					
			Bureau Veritas	19					
			EuroTherm Atomation	36					
			Libre	42					
			Accueil	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					
			Libre	457					
			MobaSolar	153					
			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					
			BDS Dental	494					
			VWH Vivaldi	209					
			Allofen	90					
			Les éditions de l'échiquier	225					
HORBOURG-WIHR	68180	B 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse							

Ville	CP	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)	68182	B 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	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					
			Libre	268					
			Libre	296					
BONDOUFLE VITROLLES	91070 13127	1 rue Gustave Madiot Zone de Couperigne	Néovia	1 463	03/08/06	775 000,00		47 583,37	822 583,37
			Cogestar	399	28/09/06	810 000,00		82 179,11	892 179,11
			Assystem France	420					
			Le Moulin Vert	257	29/09/06	730 000,00		44 936,80	774 936,80
			La Poste	217	24/10/06	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	31/10/06	2 326 653,79			2 326 653,79
			Compagnie Européenne de la Chaussure	420	31/10/06	865 000,00		103 073,90	968 073,90
SAINT GERMAIN EN LAYE SAINT GERMAIN EN LAYE LE MANS	72100 35132 78100 78100 72100	83 boulevard Alexandre Oyon ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	La Bosse des Affaires	600					
			Photon Lines	280	16/11/06	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	08/12/06	1 723 000,00			1 723 000,00
			Région des Pays de la Loire	688					
			ACSEA	812	14/12/06	2 233 000,00		130 738,84	2 363 738,84
			A.N.P.E.	1 029					
			Azur GMF	179	15/12/06	204 000,00		13 431,67	217 431,67
			Libre	226	15/12/06	138 000,00		9 382,08	147 382,08
			Azur GMF	163	15/12/06	208 000,00		13 621,89	221 621,89
			Azur GMF	119	15/12/06	139 000,00		9 382,70	148 382,70
			GMF Assurances	236	15/12/06	633 000,00		39 456,92	672 456,92
CHÂLON EN CHAMPAGNE CREIL EPINAL JUVISY SUR ORGE LA ROCHE SUR YON	51000 60100 88000 91260 85000	24 rue Pasteur 2-3 place Carnot 20 quai du Musée 36 rue de Montessuy 40 rue Gaston Ramon	F.P.S.R	431					
			J2C Invest	235	15/12/06	256 000,00		16 515,18	272 515,18
			GMF Assurances	307	15/12/06	367 000,00		23 264,18	390 264,18
			Casa Sport	130					
			Azur GMF	116	15/12/06	210 000,00		13 718,46	223 718,46
			Azur GMF	316	15/12/06	313 000,00		19 985,62	332 985,62
			Libre	282	15/12/06	320 000,00		20 418,06	340 418,06
			Association Retrauvillier	325					

Ville	CP	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
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/06	881 000,00		54 488,04	935 488,04
			Loxia Gestion	134					
MAGON	71000	Clos Bigeonnière	ANPE	172	15/12/06	850 000,00		52 611,52	902 611,52
			CPAM de Macon	343					
			GMF Assurances	137					
			Banque Populaire	278					
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/06	952 000,00		58 930,98	1 010 930,98
MONTEILMAR	26200	chemin de la Manche	France Télécom	1 129	15/12/06	832 000,00		51 507,47	883 507,47
MOULINS	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					
			BVM	43					
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Estec	185	15/12/06	136 000,00		9 288,76	145 288,76
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	Azur GMF	191	15/12/06	250 000,00		16 129,51	266 129,51
			DRASS	74					
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	405	15/12/06	525 000,00		32 202,77	557 202,77
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiers	Azur GMF	402	15/12/06	370 000,00		23 455,57	393 455,57
TOULOUSE	31081	120 chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/06	571 000,00		35 646,49	606 646,49
			La Ville de Toulouse	242					
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/06	394 000,00		24 898,07	418 898,07
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux	196	15/12/06	546 000,00		34 154,78	580 154,78
			Libre	165					
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Linde Froid et Climatisation	118					
			Desautel	855	28/12/06	4 550 000,00	105 000,58	274 784,09	4 929 784,67
			Axima	989					
			Libre	1 294					
			ACMS	306					
VIRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	500	04/01/07	2 665 000,00		295 033,06	2 960 033,06
			Aubert	500					
			Vétir	1 400					
			King Jouets	700					
PLOURIN LES MORLAIX	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
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien	100	25/01/07	700 000,00		74 486,22	774 486,22
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Plmp Casino	924					
GOUAREC	22570	1 rue Rostrenon	Distribution Casino	1 691	25/01/07	1 100 000,00		103 862,45	1 203 862,45
			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	Assysystem 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
			DDTE	2 935	14/06/07	4 380 000,00	369 832,53	396 348,45	5 146 180,98
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	Hamamouche	111					
			Banque de France	101					
			Libre	28					

Ville	CP	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
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Régie Networks	245	28/06/07	1 300 346,21			1 300 346,21
			Planet Avenue	206					
			SII	151					
			Piridion	151					
LAVAL	53000	10 allée Louis Vincent	Services Pénitentiaires	320	29/06/07	510 000,00		30 005,46	540 005,46
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Libre	1 171	29/06/07	2 556 969,00	182 875,00	155 002,28	2 894 846,28
			Capremib	265					
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers 16 boulevard Chamblain	Julie K	265					
			Ministère de la Jeunesse et des Sports	505	29/06/07	808 738,00		49 900,38	858 638,38
AUBERVILLIERS BOURG LA REINE	93300 92340	71 bis / 75 avenue de la République 23 avenue du Général Leclerc	Intra Presse	220	29/06/07	792 421,00		48 795,31	841 216,31
			Greta	331					
			Département de Seine St Denis	480	29/06/07	923 875,00		56 609,96	980 484,96
			Conseil général des Hauts de Seine	303	29/06/07	1 962 073,00		118 941,37	2 081 014,37
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	Atelier Kaba	104					
			Radio Systèmes Ingénierie Vidéo Technologie	212					
			Meilleur Taux	288					
			Libre	11					
BOURG LA REINE	92340		Crédit Lyonnais	122	29/06/07	583 535,00		35 064,83	618 599,83
			CSD Ingénieurs	122					
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/07	833 505,00		51 369,29	884 874,29
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Phytexel Laboratoire	231	29/06/07	927 357,00		57 322,26	984 679,26
			MAAF Assurances	250					
MONTPELLIER	34000 69003	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad 60 boulevard Eugène Deruelle	La Poste	89					
			Eurotor	119					
			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
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	Bull	432					
			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		266 702,81	4 691 454,81
			SNCF	630	29/06/07	941 620,00		57 855,94	999 475,94
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre	100	23/07/07	2 766 000,00		156 765,40	2 922 765,40
			Moreau	72					
			Régie Networks	225					
			R2i Services	105					
RENNES	35000	31 rue de Lorient 1 rue Louis Duvant Val Parc	Comatreg	1 179					
			Oxo	90					
			Ministère de la Justice	324	28/09/07	633 775,00	76 314,03	33 474,15	743 563,18
			Bilising	110	30/08/07	312 554,00			312 554,00
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316		Euro Sec	80					
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/07	2 550 000,00		256 217,70	2 806 217,70
LAVAL	53000	10 allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/08	236 000,00		14 516,61	250 516,61
RENNES	35000	74 rue de Paris	Direction Services Fiscaux	233	31/03/08	342 500,00		37 135,72	379 635,72
EVRY	91000	9 boulevard de l'Europe	Bonnier & Monteiro	62	25/04/08	282 500,00		32 348,68	314 848,68
			CDSEA	85					
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	Libre	113					
			La Halle	987	26/05/08	1 360 000,00		63 462,04	1 423 462,04

Ville	CP	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
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	Soccram	1 098	01/07/08	2 842 500,00		255 255,30	3 097 755,30
			ABP	122					
			Libre	309	10/07/08	3 170 000,00		273 549,32	3 443 549,32
			A Propos	219					
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Texa Services	240					
			Euro Information	1 144					
			Azur GMF	110	23/10/08	940 000,00		89 937,64	1 029 937,64
			Azur GMF	366					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Adapei	267					
			ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500,00		283 195,44	3 335 695,44
			Eurequat	264					
			Océ Buiness Services	294	31/10/08	1 520 000,00		154 484,30	1 674 484,30
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	Conseil Départemental Services Sociaux	281					
			libre	301					
			Direction des Sports	299					
			libre	250					
FOUQUIERES LEZ LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	ED	1 927	03/12/08	1 670 000,00		168 230,95	1 838 230,95
			K2 Formation	40	19/12/08	1 320 000,00		43 225,37	1 363 225,37
			Autour du pain	133					
			Distriparc	352					
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	SCM Jacques Monod	187					
			La Poste	145					
			Pharmacie Gillès	100					
			Jemo	96					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	Planète Sésame Mérisse	104					
			IRC Diffusion	77	25/03/09	685 900,00		63 250,92	749 150,92
			BNP PARIBAS	172					
			La Scala de Poissy	126	25/03/09	333 600,00		31 531,73	365 131,73
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Bertheaux	Pandinus	77					
			Petit Casino	219	09/07/09	320 590,00			320 590,00
			Leader Price	948	09/07/09	1 221 000,00			1 221 000,00
			Nord Libre Service	1 524	09/07/09	1 140 000,00			1 140 000,00
MELUN	77000	128 avenue Joffre	Hair Style	35	24/09/09	135 000,00		16 235,97	151 235,97
			Lidl	1 155	30/09/09	1 180 000,00		102 244,75	1 282 244,75
			HSBC	1 144	13/10/09	1 400 000,00		138 571,82	1 538 571,82
			Distribution Casino	366	01/12/09	480 000,00			480 000,00
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	1 336	01/12/09	1 233 103,45			1 233 103,45
			Distribution Casino	1 017	01/12/09	1 075 800,00			1 075 800,00
			Distribution Casino	339	01/12/09	167 573,33			167 573,33
			Distribution Casino	273	01/12/09	208 106,67			208 106,67
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	123	01/12/09	178 786,67			178 786,67
			Distribution Casino	5 651	01/12/09	4 443 906,00			4 443 906,00
			Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400,00			1 715 400,00
			Leader Price	1 557	01/12/09	1 731 343,00			1 731 343,00
MARSEILLE	13009	square la Pauline	Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 562,00			3 160 562,00
			Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 562,00			3 160 562,00
			RLPG Chateauroux	1 313	15/12/09	1 831 750,00			1 831 750,00
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	123	01/12/09	178 786,67			178 786,67
			Distribution Casino	5 651	01/12/09	4 443 906,00			4 443 906,00
			Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400,00			1 715 400,00
			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	3 160 562,00			3 160 562,00
			Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 562,00			3 160 562,00
			RLPG Chateauroux	1 313	15/12/09	1 831 750,00			1 831 750,00
CHATEAUXROUX	36000	1-9 avenue d'Argenton	Distribution Casino	123	01/12/09	178 786,67			178 786,67
			Distribution Casino	5 651	01/12/09	4 443 906,00			4 443 906,00
			Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400,00			1 715 400,00
			Leader Price	1 557	01/12/09	1 731 343,00			1 731 343,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPJ	Prix de revient de l'acquisition
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/09	4 539 628,00			4 539 628,00
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/10	396 000,00		9 800,00	405 800,00
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/10	5 394 413,00		414 642,28	5 809 055,28
CHAUNY	02300	2 rue du Marechal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/10	386 000,00		29 950,00	415 950,00
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	Itouya	90	21/05/10	796 116,52		77 401,70	873 518,22
			Pissim	45					
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/10	631 067,96		61 355,01	692 422,97
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Imprimerie Conforme	68	21/05/10	998 058,25		97 035,30	1 095 093,55
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts	32	21/05/10	679 611,65		66 074,61	745 686,26
			Sornaf	72					
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Chez Clément	1 315	11/06/10	1 930 000,00		144 271,16	2 074 271,16
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Chez Clément	40	11/06/10	80 000,00		8 910,89	88 910,89
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	480	11/06/10	2 080 000,00		154 099,12	2 234 099,12
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	800	11/06/10	1 230 000,00		95 074,12	1 325 074,12
BOUGIVAL	78830	15 qual Rennequin Sualem	Chez Clément	1 210	11/06/10	1 640 000,00		122 218,83	1 762 218,83
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	The Ritz Hotel	578	21/07/10	4 400 000,00		266 998,97	4 666 998,97
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank	253	10/09/10	6 300 000,00		396 800,14	6 696 800,14
			Lexcase	388					
			Mac Kinsey	537					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Consulat Général Britannique	398					
			Select TT	227					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Sagel	422	10/09/10	6 200 000,00		391 035,86	6 591 035,86
			Oasys Lyon	152					
			Iselection	138					
			Rothelec Solaire	291					
			DPG	219					
			StratGen	112					
			RiskEdge	72					
			Roosevelt gestion privée	81					
			Plus Interim	138					
			Alliance Chrétienne	25					
			Fed Fiance	182					
			KTJ	80					
			Alizee Exploitation	226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France	288	29/10/10	1 800 000,00		136 391,18	1 936 391,18
			Crédit Agricole leasing	295					
			Sopra Group	298					
			Pro Alpha	291					
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/10	1 315 477,20		28 100,00	1 343 577,20
			La Poste	240					

Ville	CP	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
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic	2 586	14/12/10	15 500 000,00		437 935,00	15 937 935,00
			Axa Group Solutions	658					
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/10	1 820 000,00		184 000,00	2 004 000,00
TOTAL GENERAL				266 856		325 332 810,26	5 851 200,52	20 694 938,00	351 878 948,78

* 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

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 2010.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, le 3 juin 2010, le 9 septembre 2010, le 9 décembre 2010 et le 8 mars 2011 pour examiner les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

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. Votre Conseil a par ailleurs été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver

Nous vous rapportons les éléments d'appréciation de la gestion de notre SCPI suivants :

Capital social et marché des parts

L'année 2010 aura été une année de très forte collecte puisque la taille de notre SCPI s'est accrue de plus de 20 % et représente maintenant une capitalisation de près de 438 millions d'euros avec près de 5000 associés. Pendant l'exercice toutes les demandes de retrait ont été satisfaites au prix de 202,50 € par parts. Il n'y avait, au 31 décembre 2010, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Investissements et arbitrages

Le niveau de la collecte nous a permis de réaliser un montant d'investissements passant de 27,5 millions d'euros l'an dernier à 56,7 millions d'euros en 2010. Les 19 ensembles immobiliers acquis sont de taille beaucoup plus importante que nos investissements de l'an dernier (en moyenne 2 M€, contre 1,4 M€ en 2009). 3 actifs ont été cédés permettant de générer, globalement, une plus value nette de fiscalité de 537 K€.

Gestion locative

En cette matière, nous traversons une période particulièrement difficile et la qualité de la gestion locative de notre patrimoine est la pierre angulaire de la pérennité de nos résultats. Comme tout propriétaire immobilier nous avons été confrontés aux tensions du marché qui pèsent fortement sur le niveau des loyers. La stratégie de notre société de gestion a été de rechercher un équilibre permettant de préserver tant le niveau de nos loyers que le taux d'occupation de nos locaux. Les négociations se révèlent toutefois plus délicates à conduire lorsqu'il s'agit de bureaux (représentant plus de 74 % de nos immeubles) plutôt que de locaux commerciaux. La Société de Gestion nous confirme attacher une grande attention à cet aspect de son action en anticipant dès que possible les demandes de nos locataires en place.

Bien que le montant total de nos facturations se soit accru du fait de nos nouveaux investissements, nous constatons, au terme de l'exercice :

- un léger recul (moins de 3 %) du montant de nos revenus facturés passant de 17,41€ à 16,90€ par part.
- un taux d'occupation lui aussi en baisse (90,80 % contre 91,91 % en 2009)

Ces deux chiffres sont significatifs des difficultés rencontrées pour assurer le rendement de nos actifs et nous devons porter toute notre attention aux actions menées par la société de gestion pour en maîtriser l'évolution

Résultats

Les conditions de cette gestion locative active ainsi que les décisions de cession d'actif opportunes prises par notre société de gestion ont permis de maintenir un niveau de distribution très proche de celui de l'an dernier avec un revenu global de 13,14 € par part contre 13,52 € en 2010. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2010, le revenu distribué procure une rentabilité de 5,84 %. La distribution intégrale du résultat, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, n'a pas permis d'accroître globalement notre report à nouveau. Ce qui conduit, compte tenu de l'accroissement du nombre de parts, à une baisse de celui-ci par part. A 2,04 €, il représente néanmoins, au 31/12/2010, un peu plus de deux mois de revenu distribuable.

La valeur de réalisation par part, sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, s'est légèrement accrue à 177,29 € contre 175,45 € à fin 2009. Les prix de souscription ou de retrait des parts n'ont pas été modifiés.

Enfin, notre Société de Gestion estime que nos provisions pour grosses réparations sont actuellement suffisantes pour assurer le maintien à un niveau qualitatif adapté au marché

Au cours de l'exercice et à chacune de nos réunions, les membres de votre Conseil de Surveillance ont, en outre, plus particulièrement porté leur attention sur certains aspects de la gestion de notre patrimoine :

- La recherche d'investissement en locaux commerciaux a été poursuivie. Les locataires titulaires d'un pas-de-porte dont l'emplacement géographique est économiquement primordial pour leur activité, présentent un moindre risque de vacance permettant ainsi, en partie, de maintenir le niveau de notre taux d'occupation. De plus, certaines conditions de révisions des loyers permettront d'indexer en partie ceux-ci sur le chiffre d'affaires quand les effets de la reprise seront là.
- 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 arbitrages réalisés.
- Huit compagnies d'assurance détenaient, au 31 décembre 2010, 33,46 % du capital de notre société. En 2009, elles étaient six et en détenaient 33,74 %. Nous avons pris acte que, dans un souci de mutualisation du sociétariat, il n'était pas envisagé d'augmenter ce niveau de détention. Notre société de gestion nous a également confirmé que les dividendes trimestriels ont été régulièrement réinvestis par les Assureurs sur les contrats en cours. Les mouvements de rachats de parts dus aux nécessités de gestion interne de ces organismes ont été compensés sans difficulté par le montant des souscriptions.
- SOFIDY nous a tenus informé, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, de son intention de recourir plus systématiquement à des financements par emprunts. Compte tenu du niveau actuel des taux d'intérêt et sous réserve d'une relative souplesse des conditions de remboursement, un endettement modéré devrait conforter la rentabilité future de notre société.

En conclusion

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.

Nous vous recommandons d'adopter les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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

Aux associés,

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 2010, 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 15 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes

MG - Sofintex
Laurent ODOBEZ

Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 8 045 978 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2010.

- 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 2 800 100 € HT pour l'exercice 2010.

Neuilly sur Seine, le 15 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes

MG SOFINTEX

Laurent ODOBEZ

Jean-Pierre VERCAMER

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE 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 2010 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 2010 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 2010	20 928 104,11 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>3 862 819,52 €</u>
soit	24 790 923,63 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 20 815 712,78 € et au report à nouveau le solde soit 3 975 210,85 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 12,36 €.

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

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO1 au 31 décembre 2010.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2010, la cession intervenue en 2010 des locaux :

- de Neuilly-sur-Marne (94) pour un prix net vendeur de 1 490 000 €,
 - de Bassens (73) pour un prix net vendeur de 350 000 €,
 - de Tremblay en France (93) pour un prix net vendeur de 295 000 €,
- et la plus value comptable globale réalisée, soit 588 566,12 € (avant fiscalité).

Pour chacune des cessions intervenues en 2010, ayant généré une plus value imposable pour les associés dans la catégorie des plus values immobilières, 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 51 969,28 €,

- 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 536 596,84 €.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 390 651,86 € 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 25 novembre 2010 sous forme d'un acompte de 0,78 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

SEPTIEME 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 2011.

HUITIEME 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 2011.

NEUVIEME 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 80 000 000 €. 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 2011.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 13 000 € pour l'année 2011, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la signature d'une convention à passer avec la Société de Gestion, prévoyant pour celle-ci une rémunération forfaitaire de 100 € H.T. pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...). Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Monsieur Régis Galpin faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 9 septembre 2010 en remplacement de Monsieur Jean Restout décédé. En conséquence, Monsieur Régis Galpin exercera les fonctions de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans,

soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de l'expert immobilier FONCIER EXPERTISE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme pour une durée de quatre ans la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier à compter de l'exercice 2011.

QUATORZIEME RESOLUTION

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

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

www.sofidy.com