

# RAPPORT ANNUEL



Campus Verrazzano - Lyon



**EFIMIO 1**

SCPI classique diversifiée

*Sofidy*

# SOMMAIRE

<b>Profil et organes de direction et de contrôle</b>	<b>2</b>
<b>Chiffres clés 2011</b>	<b>3</b>
<b>Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2011</b>	<b>4</b>
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats 2011	13
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité 2011	17
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	17
Perspectives	19
Présentation des projets de résolution	19
<b>Rapport financier sur l'exercice 2011</b>	<b>20</b>
Etat du patrimoine	20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Compte de résultat de l'exercice	22
Annexe	24
Tableau de composition du patrimoine	29
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>46</b>
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>48</b>
<b>Projets de résolutions</b>	<b>51</b>

# PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## Profil

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

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

Date de création : 1987

## Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

## Conseil de Surveillance au 31 décembre 2011

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](mailto:sofidy@sofidy.com)

# CHIFFRES CLES 2011

	31.12.11		31.12.10	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	61 553 664		47 303 462	
<i>dont loyers</i>	33 246 729		27 427 878	
Charges	36 970 799		26 375 358	
Résultat	24 582 865	12,01	20 928 104	12,42
Bénéfice distribuable	28 558 076		24 790 924	
Dividende ordinaire	24 316 374	11,88	20 815 713	12,36
Dividende exceptionnel <sup>(1)</sup>	1 957 977	0,88	1 390 652	0,78
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	355 763 296		295 836 840	
Total des capitaux propres	407 025 210		331 881 208	
Immobilisations locatives	433 578 126		331 134 209	
Dettes bancaires	24 697 397		3 271 423	
Nombre de parts	2 340 548		1 946 295	
Nombre d'associés	6 009		4 926	
Capitalisation	526 623 300		437 916 375	
Prix de souscription		225,00		225,00
Valeur de retrait		202,50		202,50
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise HD	452 257 867		343 845 977	
Valeur comptable	407 025 210	173,90	331 883 208	170,52
Valeur de réalisation	426 129 790	182,06	345 049 657	177,29
Valeur de reconstitution	504 633 087	215,60	407 075 675	209,15
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	312 389		268 738	
Taux d'occupation (%)	91,41%		90,80%	
<b>Performance</b>				
Rentabilité nette de l'exercice <sup>(2)</sup>		5,67%		5,84%
Rentabilité nette de l'exercice ( <i>rapporté au prix moyen pondéré</i> ) <sup>(3) (5)</sup>		5,67%		5,84%
Résultat rapporté à la valeur du patrimoine <sup>(4) (5)</sup>		6,77%		7,08%
Revalorisation de la part sur l'exercice		-		-

<sup>(1)</sup> un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 15 décembre 2011 et le 25 novembre 2010

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

<sup>(3)</sup> dividendes ordinaire et exceptionnel rapportés au prix de souscription moyen de l'exercice

<sup>(4)</sup> résultat annuel par part rapporté à la valeur de réalisation par part au 31 décembre N-1

<sup>(5)</sup> nouveaux indicateurs conformes aux préconisations de l'ASPIM

**TRI depuis juillet 2002 <sup>(3)</sup> : 9,82 %**

**TRI depuis l'origine : 9,03 %**

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

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Chers Associé(e)s,

## EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### Contexte économique

L'aggravation de la crise des dettes souveraines en Europe à partir de l'été 2011 a conduit les Etats européens à mener des politiques budgétaires de plus en plus restrictives. Dans le même temps, le système bancaire, détenteur d'obligations publiques dépréciées, a fortement ralenti la distribution des crédits. La conjonction de ces deux événements a conduit à un arrêt brutal de la croissance : stagnation de la consommation, investissements en recul. En France, la consommation des ménages a fortement ralenti (+ 0,6 % en 2011), et le chômage est reparti à la hausse. Dans ce contexte, l'année 2012 s'annonce comme une nouvelle année très difficile.

### L'immobilier d'entreprise

Dans cet environnement défavorable, l'immobilier voit son attractivité renforcée aux yeux des investisseurs qui ont largement investi sur ce marché, malgré un accès au crédit de plus en plus restreint. Après une première partie d'année relativement calme, les investissements se sont accélérés en fin d'année, mouvement amplifié par les perspectives de durcissement de la fiscalité (fin de l'article 210E, alourdissement de la fiscalité sur les plus-values, hausse des prélèvements sociaux...). Près de 15,1 milliards d'euros ont ainsi été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise soit une progression de 29 % sur un an (source : CB Richard Ellis).

La demande est donc restée soutenue en 2011, permettant un retour à des niveaux comparables à ceux d'avant la crise et favorisant un maintien au plus bas des rendements sur les actifs « primes ». Les acquéreurs ont privilégié les actifs les plus qualitatifs bénéficiant des meilleurs emplacements : Paris et le croissant Ouest concentrant 58 % des volumes de transactions.

### Bureaux

Avec 11,9 milliards d'euros échangés en 2011 (+ 49 % sur un an) les bureaux restent la cible privilégiée des investisseurs qui ont principalement recherché des actifs sécurisés par des baux long terme à des loyers de marché.

Entretenu par les grandes transactions, principalement à Paris et sur le Croissant Ouest, la demande est finalement restée soutenue tout au long de l'année, le taux de vacance globale sur l'immobilier de bureaux est même repassé sous la barre des 7% sous l'effet d'une baisse des livraisons.

Toutefois, ces indicateurs ne peuvent masquer la détérioration du marché locatif qui s'annonce depuis l'été 2011, menace avant tout pour les actifs de seconde main victimes d'obsolescence.

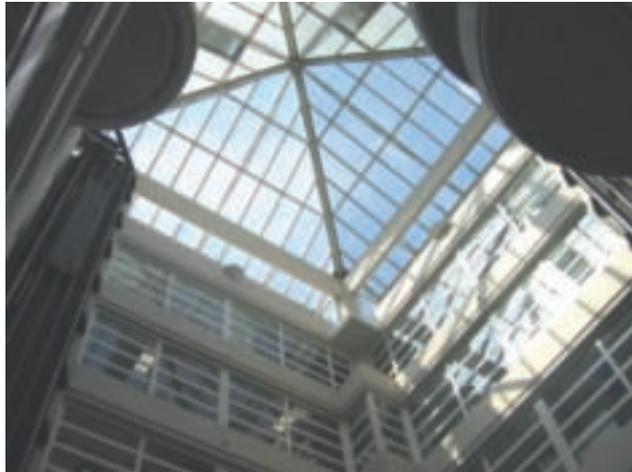
### Commerces

Le marché des commerces totalise 2,3 milliards d'euros engagés en 2011 (- 20 % par rapport à 2010). Les centres commerciaux (41% des volumes engagés) ont été la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, notamment les centres régionaux de taille petite et moyenne (entre 50 et 100 millions d'euros). Les commerces de centre-ville (23 % des volumes engagés) se sont bien comportés, avec une hausse de la demande sur les emplacements primes et n°1. La précaution est en revanche restée de mise sur les « retail parks » de périphérie, les sites implantés sur des bassins de consommation solides tirant néanmoins leur épingle du jeu.

Les valeurs locatives et les rendements suivent avec une tendance stable dans les centres commerciaux et les centres-villes, et une dégradation des valeurs locatives / hausse des rendements pour les zones de périphérie.

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

- elle a investi majoritairement 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 deux nouveaux emprunts bancaires pour faire bénéficier à la SCPI de l'effet de levier du crédit.



*Rue Houdan – Sceaux (92)*



*Rue des Quatre Chapeaux – Lyon (69)*

## EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

### EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 95,4 M€ et 89,4 M€ nette des retraits. 394 253 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 4 926 à 6 009. Parmi ceux-ci, neuf institutionnels détenaient au 31 décembre 2011, 34,48 % du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (13,09 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (6,72 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie ANTIN EPARGNE PENSION (5,51 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (5,39 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (2,08 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- la compagnie d'assurance-vie APICIL (1,00 %) au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- la compagnie d'assurance-vie ARCALIS (0,38 %) au titre des contrats SELECTION R ALLIANCE VIE et SELECTION R ALLIANCE CAPI,
- la compagnie d'assurance-vie SKANDIA (0,31 %) au titre des contrats ARCHIPEL et ARCHIPEL CAPI,
- et la compagnie d'assurance-vie LA MONDIALE (0,01 %) au titre des contrats APREP MULTI GESTION et APREP MULTI GESTION 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
2007	217 373 984,00	38 786 600,00	35 967 886,50	1 430 092	3 433	3 878 660,00	215,00
2008	233 410 744,00	32 381 155,00	24 464 269,00	1 535 597	3 694	3 238 115,50	225,00
2009	245 735 512,00	26 825 175,00	19 102 027,00	1 616 681	3 998	2 682 517,50	225,00
2010	295 836 840,00	80 459 775,00	74 792 812,50	1 946 295	4 926	8 045 978,50	225,00
2011	355 763 296,00	95 418 000,00	89 378 032,50	2 340 548	6 009	9 541 800,00	225,00

En 2011, 21,7 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit contre 27,3 % en 2010.

### FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 29 827 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2011. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 424 080 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, 976 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)
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	-	-
2011	976	29 827	1,32 %	15 jours	-	177 €

\* Hors décès et succession.

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

### **INVESTISSEMENTS 2011**

La SCPI a réalisé en 2011 un important programme d'investissement pour un montant total de 115,3 M€. Ces acquisitions ont porté sur 18 actifs, 83 nouveaux baux et 47 878 m<sup>2</sup>. Elles ont permis d'accroître les actifs immobiliers d'EFIMMO de 31 % par rapport à la fin de l'exercice précédent et donc de mutualiser davantage encore le patrimoine.

#### **Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2011**

Le programme d'investissement 2011 a été orienté en priorité vers le cœur de cible de la SCPI : les bureaux. Privilégiant les actifs qualitatifs et sécurisés implantés en centre-ville, EFIMMO a investi 98,3 M€, soit 85 % des investissements de l'année, au travers de 7 opérations, pour des prix de revient unitaires compris entre 5,1 et 36,1 M€ d'euros. Ces acquisitions de bureaux ont ainsi porté sur :

- à Lyon (69), un ensemble immobilier de 13 985 m<sup>2</sup> présentant une architecture moderne unique, en bord de Saône au sein d'un des secteurs d'affaires loué à 11 locataires et représentant un investissement de 36,1 M€ ;
- à Pantin (93), un immeuble développant 7 485 m<sup>2</sup>, loué à la Direction des Enquêtes Fiscales avec un bail ferme de 6 ans, acquis pour 18,3 M€ ;
- à Malakoff (92), un immeuble développant 1 445 m<sup>2</sup> situé à quelque mètres du métro, disposant de places de parking et dont le prix de revient s'élève à 5,1 M€ ;
- à Antony (92), un immeuble multilocataires de 2 390 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 6,6 M€ ;
- à Sceaux (92), un immeuble de 4 413 m<sup>2</sup> situé loués à 14 locataires et comprenant également quelques surfaces vacantes à valoriser, très bien desservi par les transports et acquis pour un montant de 12,8 M€ ;
- à Lille (59), un immeuble multilocataires (locataire principal Société Générale) en centre-ville, développant 4 364 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 10,1 M€ ;
- à Toulouse (31), un ensemble immobilier type Haussmannien de 3 400 m<sup>2</sup>, cours Alsace-Lorraine, multilocataires, pour un prix de revient de 9,4 M€.

Par ailleurs, la SCPI poursuit sa logique de diversification avec 15 % des investissements en actifs commerciaux pour un montant global de 17 M€. EFIMMO a ainsi conclu 11 opérations parmi lesquelles :

- 3 investissements réalisés en Belgique dont le plus significatif porte sur un centre-commercial de proximité développant 4 629 m<sup>2</sup>, situé à Houdeng-Goegnies sur la commune de La Louvière en région Wallonne, ayant pour principal locataire Carrefour Belgium (3 109 m<sup>2</sup>) et représentant un investissement de 7 M€,
- un ensemble commercial situé à Canet-en-Roussillon (66) proche de Perpignan, comprenant 6 locataires (Picard Surgelés, CASA France, Mc Donald's...) et acquis pour un prix de revient de 4,2 M€,
- 3 locaux commerciaux situés au Havre (76), à Montauroux (83) et Olonnes-sur-Mer (85), loués à Picard Surgelés, pour un prix de revient global de 2 M€.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 30 et suivantes.

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

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise la performance à long terme, la sécurité des flux locatifs et la mutualisation des risques.

Elle privilégie l'investissement dans des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. La rentabilité moyenne immédiate des investissements 2011 ressort à 7,05 %, ce qui constitue une bonne performance au regard des standards actuels du marché et de la qualité des biens acquis.

En matière de bureaux, le centre-ville des agglomérations est privilégié (Lyon, Toulouse, Lille en 2011) ainsi que Paris, la première couronne (Pantin) et le croissant sud-ouest (Sceaux, Antony, Malakoff...). Ces zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché de bureaux et la qualité de leur desserte en transport assurent la sécurité des flux locatifs recherchée.

Les locataires de qualité sont également privilégiés : Picard Surgelés, Société Générale, Vinci Park, Direction des Enquêtes fiscales, Altran Technologies, La Poste, Carrefour, Crédit Lyonnais, BNP Paribas, Mc Donald's, ...

## FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2011 et dans la continuité du premier emprunt bancaire mis place au cours de l'exercice précédent, EFIMMO amorce une politique d'effet de levier modérée par la mise en place de deux nouveaux emprunts au cours de l'exercice :

- l'acquisition du Campus Verrazano à Lyon a été partiellement financée par un emprunt de 18 M€ sur 12 ans avec une tranche in fine de 3,6 M€ au taux fixe de 4 %, et une tranche amortissable de 12,6 M€ souscrite en taux fixe (4,28 %) à concurrence de 9,1 M€ et en variable pur (Euribor 1 mois + marge de 1,05 %) pour 3,5 M€ ;
- un emprunt de 4,5 millions d'euros sur 15 ans à taux fixe (4,13 %) a été mis en place pour l'investissement de Toulouse – rue d'Alsace Lorraine.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers.

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire ressort à 24,6 M€ dont 79,7 % à taux fixe après prise en compte des instruments de couverture et 20,3 % à taux variable. Le coût moyen de la dette bancaire sur l'exercice s'établit à 3,85 %.

## ARBITRAGES 2011

Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a saisi deux opportunités pour dégager des plus-values importantes :

- un ensemble de bureaux de 1 168 m<sup>2</sup> à Malakoff (92), vacant depuis novembre 2010, a été cédé pour un prix net vendeur de 4 772 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 1 716 452 € ;
- un ensemble de bureaux détenu en indivision avec la SCPI IMMORIENTE, représentant une surface de 2 726 m<sup>2</sup> pour la quote-part EFIMMO, situé à Arcueil (94), a été vendu pour un prix net vendeur de 7 222 500 € (quote-part EFIMMO) dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 390 690 € ;

Les autres opérations d'arbitrage ont porté sur :

- une moyenne surface de périphérie de 1 200 m<sup>2</sup> située à Brie-Comte-Robert (77), vacante depuis juin 2010, arbitrée pour un prix net vendeur de 1 000 000 € dégageant une plus-value nette de fiscalité de 379 394 € ;
- un actif à usage d'activité et de bureaux de 1 410 m<sup>2</sup> situé à Bondoufle (91), vacant depuis avril 2008, et arbitré pour un prix net vendeur de 767 000 € dégageant une moins-value de 63 000 €.

Par ailleurs, la Société a également cédé des bandes de terrain route de Gachet à Nantes (44) et rue Graham Bell à Metz (57) ainsi qu'un local inclus dans les parties communes d'une copropriété avenue Clémenceau à Nanterre (92). Ces opérations ont permis d'encaisser une somme globale de 58 509 €.

Au total, sur l'exercice 2011, les arbitrages réalisés permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2010)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
13.820.009 €	4.482.045 €	9.977.184 €	+ 38,47 %

## NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2011

### Evolution du patrimoine de fin 2010 à fin 2011 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/11	Au 31/12/10
Bureaux *	76,34 %	73,94 %
Commerces de centre-ville	5,71 %	8,47 %
Moyennes surfaces de périphérie	11,44 %	12,07 %
Commerces de vente aux professionnels	1,36 %	1,79 %
Galeries de centre commercial	2,30 %	-
Activité	2,85 %	3,73 %

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

### Composition du patrimoine à fin 2011 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2011	TOTAL 2010
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galerias de centre-commercial			
Paris	3,33%	1,12%					4,45%	5,61%
Région Parisienne	28,84%	2,47%	0,97%			1,57%	33,86%	33,67%
Province	44,16%	1,93%	10,46%	1,36%	0,92%	1,28%	60,11%	60,72%
Etranger		0,20%			1,38%		1,58%	
<b>TOTAL 2011</b>	<b>76,34%</b>	<b>5,71%</b>	<b>11,44%</b>	<b>1,36%</b>	<b>2,30%</b>	<b>2,85%</b>	<b>100,00%</b>	

### Composition du patrimoine à fin 2011 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés				Activité	TOTAL 2011	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels	Galerias de centre-commercial			
Paris	4 396	939				5 335	1,71%	
Région Parisienne	65 421	7 277	3 098		8 870	84 666	27,10%	
Province	145 565	6 368	46 114	9 628	2 880	217 459	69,61%	
Etranger		300			4 629	4 929	1,58%	
<b>TOTAL</b>	<b>215 383</b>	<b>14 884</b>	<b>49 212</b>	<b>9 628</b>	<b>7 509</b>	<b>312 389</b>	<b>100,00%</b>	
<b>TOTAL en %</b>	<b>68,95%</b>	<b>4,76%</b>	<b>15,75%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,40%</b>	<b>5,05%</b>		

Le prix de revient moyen hors frais du patrimoine s'établit à 1 388 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2011 contre 1 232 €/m<sup>2</sup> à fin 2010. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 448 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2011 contre 1 279 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2010.

### PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2011, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 672 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
Groupe CASINO / RALLYE	18	5,04%
Direction des Enquêtes Fiscales	1	3,53%
Groupe Carrefour	7	2,80%
SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	5	2,67%
AIR LIQUIDE	2	2,39%
POLE EMPLOI	10	1,86%
C.E.T.E. de l'Est	1	1,85%
AXA	2	1,54%
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>21,68%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par EFIMMO s'établit à 91,41 % au titre de l'exercice 2011 contre 90,80 % 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.

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

En 2011, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 52 locaux portant sur 11 462 m<sup>2</sup> ainsi que 17 parkings.

Par ailleurs, 21 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	3 009 746	2 809 245	- 200 501	-6,66%
Relocations	1 585 309	1 347 928	- 237 381	-14,97%
Désécialisations	21 170	21 170	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 616 225</b>	<b>4 178 343</b>	<b>-437 882</b>	<b>-9,49%</b>
Locations		80 780		
Indemnités de désécialisation ou droit d'entrée		30 000		
<b>TOTAL</b>		<b>4 289 123</b>		

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2011 ont parfois conduit à consentir des révisions de loyer dans un environnement difficile. Ces baisses doivent être appréciées au regard des révisions indicielles successives qui ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Par ailleurs, les baisses nettes concédées ne représentent que 1,3 % des loyers facturés au cours de l'exercice 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 11 385 € en 2011.

### LITIGES

Au 31 décembre 2011, 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 une provision de 81 000 €, déjà constituée l'exercice précédent, a été maintenue au 31 décembre 2011.

### **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<sup>er</sup> 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 2011, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2010	454 680 €
+ Nouvelle provision constituée en 2011	2 206 604 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2011	2 236 445 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2011	424 839 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2011 au titre des grosses réparations ont concerné :

- des travaux de climatisation et de réfection sur l'immeuble Carré Vauban à Toulon pour 407 K€,
- des travaux de réfection et de toiture de l'immeuble situé rue de la Belle Etoile à Roissy-en-France pour 121 K€,
- des travaux de rénovation de l'immeuble situé avenue du Maréchal de Saxe à Lyon pour 118 K€,
- des travaux de remise en état de l'immeuble situé avenue du Maréchal Juin à Pessac pour 109 K€,
- des travaux de ravalement de façade et de réfection de l'immeuble situé avenue de Paris à Orléans pour 104 K€,
- des travaux de toiture de l'immeuble situé rue Marco Polo à Labège pour 101 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 2012-2016 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2012 et 2013, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2014, 2015 et 2016, 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 5 061 692 € et correspondent principalement à :

- des travaux, prévus à l'acquisition, portant sur le changement intégral du système de gestion technique de la climatisation de l'immeuble situé rue Jean Lolive à Pantin (93) pour 2 211 K€,
- des travaux de rénovation totale de l'immeuble situé route de Gachet à Nantes (44) pour 1 875 K€. Ces travaux ont été entrepris dans le cadre d'une renégociation globale avec le locataire ayant donné lieu à un renouvellement de bail avec une durée ferme de 6 ans, une hausse du loyer et une prise en charge partielle (575 K€) des travaux par le preneur 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 d'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 52 083,52 € H.T. en 2011.

ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS assure principalement 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 EFIMMO en 2011 se sont élevés à 3 465 € HT.

A2I assure principalement veille technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à EFIMMO se sont élevés à 9 715,28 € HT en 2011.

## ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

---

Les enjeux croissants des politiques environnementales touchent plus particulièrement le bâtiment. En France, l'immobilier est responsable de 43 % de la consommation d'énergie et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Il est également impliqué dans la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets, les déplacements domicile-travail et la mobilité urbaine. Consciente de l'importance de ces enjeux EFIMMO s'attache à mettre le développement durable et la gestion des risques environnementaux au centre de son organisation.

En matière environnementale EFIMMO s'attache au strict respect des normes en vigueur et notamment aux dispositions relatives à l'amiante, la légionellose, la pollution des sols et d'une manière générale à l'ensemble des préoccupations sanitaires 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 tout alliant cohérence environnementale et rentabilité financière.

Le Grenelle de l'environnement (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I, Loi du 13 juillet 2010 dite Grenelle II) fait figurer l'amélioration énergétique des bâtiments parmi les objectifs prioritaires. La loi impose une réduction des consommations d'énergie de 38% d'ici 2020 pour l'ensemble du parc tertiaire existant. Dans l'attente des décrets d'application de ces engagements ambitieux et bien que le mouvement d'obsolescence des actifs se fera en plusieurs étapes, EFIMMO anticipe ces obligations et travaille à l'analyse technique des actifs accompagnée de diagnostics de performance énergétique. Ces analyses ont pour conséquences la mise en place de démarches de rénovation programmées et la mise à niveau progressive du patrimoine tournée vers la réduction des consommations d'énergie. Dans le cadre de cette politique de rénovation EFIMMO travaille à l'obtention de certification environnementale (HQE, BREEAM...) et/ou de labellisation énergétique (BBC, HPE...) valorisant durablement les actifs concernés.

A titre d'exemple, l'immeuble Schneider de Nantes a fait l'objet en 2011 d'une importante rénovation visant notamment à réduire considérablement les consommations en énergies et fluides ainsi qu'à l'amélioration du confort d'utilisation.

En 2011, EFIMMO a par ailleurs réalisé 194 diagnostics de performance énergétique. En 2012 la politique menée en matière de développement durable s'appuiera sur une nouvelle série de diagnostics et de travaux ciblés visant la réduction des consommations d'énergie.

Conformément au Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée et à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, à compter du 1er janvier 2012, une Annexe Environnementale sera progressivement déployée à tous les nouveaux baux conclus ou renouvelés pour les surfaces locatives supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> puis à compter du 14 juillet 2013, à tous les baux en cours. Cette Annexe Environnementale propose aux parties prenantes, en association avec le Bailleur, diverses pistes pour améliorer leurs futures dépenses d'énergie et de fluides et décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale.

L'ensemble des diagnostics et plans d'actions est piloté depuis juin 2011 par un consultant dédié à ces aspects dont la mission consiste à mettre en place des outils de pilotage et de reporting ainsi qu'à sensibiliser les équipes et les prestataires aux meilleures pratiques. La gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps.



*Avenue Jean l'Olive - Pantin (93)*

## RESULTATS 2011

Les comptes et annexes 2011 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Dans un contexte économique 2011 toujours difficile, les efforts menés, notamment pour améliorer le taux d'occupation, permettent de maintenir les revenus par part de votre SCPI à un niveau identique à celui de l'exercice précédent. En parallèle, les charges augmentent de 9,3 %, sous l'effet principal d'une hausse des charges financières en lien avec le recours à l'effet de levier du crédit. Le résultat courant par part s'inscrit ainsi en recul de 3,3 % à 12,01 €. Pour information, ce résultat est de 12,55 € par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 en rythme annualisé.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2007		EXERCICE 2008		EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011	
	En €	En % du total des revenus								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	17,10	99,1%	17,14	97,6%	17,27	99,2%	16,84	99,7%	16,86	99,7%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,15	0,9%	0,42	2,4%	0,13	0,8%	0,06	0,3%	0,05	0,3%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>17,25</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,41</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,90</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,90</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,69	9,8%	1,75	9,9%	1,71	9,8%	1,66	9,8%	1,62	9,6%
Autres frais de gestion	0,31	1,8%	0,22	1,3%	0,37	2,1%	0,35	2,6%	0,59	3,5%
Charges locatives non récupérées	0,76	4,4%	0,76	4,3%	0,97	5,6%	1,11	6,3%	1,09	6,4%
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,77	16,1%	2,73	15,5%	3,05	17,5%	3,13	18,5%	3,30	19,6%
Charges financières	0,15	0,9%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,08	0,5%	0,37	2,2%
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	1,01	5,9%	1,14	6,5%	1,28	7,3%	1,27	7,5%	1,22	7,2%
Sous-total CHARGES INTERNES	1,16	6,7%	1,15	6,5%	1,28	7,4%	1,35	8,0%	1,59	9,4%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,93</b>	<b>22,8%</b>	<b>3,87</b>	<b>22,1%</b>	<b>4,33</b>	<b>24,9%</b>	<b>4,48</b>	<b>26,5%</b>	<b>4,89</b>	<b>29,0%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>13,32</b>	<b>77,2%</b>	<b>13,68</b>	<b>77,9%</b>	<b>13,08</b>	<b>75,1%</b>	<b>12,42</b>	<b>73,5%</b>	<b>12,01</b>	<b>71,0%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvement sociaux <sup>(1)</sup>	12,36	71,7%	12,72	72,4%	12,72	73,1%	12,36	73,1%	11,88	70,3%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvement sociaux <sup>(1)</sup>	12,30	71,3%	12,61	71,8%	12,67	72,8%	12,34	73,0%	11,88	70,3%
<b>VARIATION REPORT A NOUVEAU</b>	<b>0,96</b>		<b>0,96</b>		<b>0,36</b>		<b>0,06</b>		<b>0,13</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE<sup>(2)</sup></b>	<b>1,31</b>		<b>2,15</b>		<b>2,32</b>		<b>2,04</b>		<b>1,81</b>	

(1) hors distribution exceptionnelle

(2) calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

### POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup>		POURCENTAGE <sup>(2)</sup>
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
<b>2007</b>	21 776 521 €	5 216 847 €	(2 198 556)	23,96%
<b>2008</b>	24 431 565 €	5 636 830 €	(2 556 968)	23,07%
<b>2009</b>	25 560 208 €	6 553 869 €	(2 631 009)	25,64%
<b>2010</b>	27 427 878 €	7 367 770 €	(2 800 100)	26,86%
<b>2011</b>	33 246 729 €	9 370 917 €	(3 323 312)	28,19%

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

(2) A compter de 2010, ce pourcentage est impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit

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

ANNEE	PRIX D'ENTREE <sup>(2)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(3)</sup>	RENTABILITE BRUTE <sup>(4)</sup>		RENTABILITE NETTE <sup>(5)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
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 %
2011	225,00 €	202,50 €	7,51 %	8,35 %	5,67 %	6,30 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

(5) Dividende 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 2011 sous forme de quatre acomptes est de 11,88 € par part procurant une rentabilité nette sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2011 de 5,28 %. Cette rentabilité nette est portée à 5,67 % avec le dividende exceptionnel de 0,88 € versé en décembre 2011.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### 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 2011, soit la somme de 5,2 M€ contre 4,4 M€ au 31 décembre 2010, est de 30 jours à date de facture.

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2010 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2011
Fonds collectés (1)	396 947 026	90 884 296	487 831 322
+ Cessions d'immeubles (2)	10 153 628	8 063 151	18 216 778
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	2 975 923	4 482 045	7 457 968
+ Emprunts	3 271 423	21 425 974	24 697 397
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 69 257 145	- 18 532 934	- 87 790 079
- Achat d'immeubles	- 341 390 689	- 110 653 779	- 452 044 468
- divers (4)	- 2 794 781	- 1 957 895	- 4 752 676
= Sommes restant à investir	- 94 615	- 6 289 142	- 6 383 757

(\*) 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.

## **TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Résultat de l'exercice	24 582 865	20 928 104
Dotations nettes aux provisions	337 514	146 519
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>24 920 380</b>	<b>21 074 623</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>3 068 085</b>	<b>-1 813 735</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>27 988 464</b>	<b>19 260 888</b>
Achats d'immeubles	-121 180 289	-63 438 515
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	13 671 772	3 893 305
Autres variations d'immobilisations	-40 341	793 095
<b>Flux net de trésorerie lié aux investissements</b>	<b>-107 548 859</b>	<b>-58 752 115</b>
Collecte nette	89 378 033	74 792 812
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-9 541 800	-8 045 978
Dividendes versés au cours de l'exercice	-23 425 494	-20 753 166
Nouveaux emprunts contractés	22 500 000	3 500 000
Remboursements d'emprunts	-1 148 088	-228 577
Variations des dépôts de garantie	1 415 104	468 654
Autres variations financières	74 062	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux financements</b>	<b>79 251 816</b>	<b>49 733 745</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-308 578</b>	<b>10 242 519</b>
Trésorerie d'ouverture	18 199 127	7 956 608
Trésorerie disponible en fin de période	17 890 549	18 199 127
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-308 578</b>	<b>10 242 519</b>



*Campus Verrazzano – Lyon (69)*

## 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 2011 ;
- **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 2011, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 27 septembre 2011 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 (soit 6,55 % de la valeur totale du patrimoine) ;
- **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 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	422 665 233	452 257 867	452 257 867
Montant des droits et frais d'acquisitions	28 831 899		28 039 988
- Amortissements	-28 831 899		
- Provision pour grosses réparations	-424 840		
<b>SOUS TOTAL</b>	422 240 394	452 257 867	480 297 854
Agencements	10 912 893		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	10 912 893	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	197 270	197 270	197 270
Immobilisations financières	211 623	211 623	211 623
Liquidités nettes à investir	-26 536 970	-26 536 970	-26 536 970
<b>SOUS TOTAL</b>	-26 128 076	-26 128 076	-26 128 076
Commission de souscription	51 304 765		50 463 309
- Amortissements	-51 304 765		
<b>SOUS TOTAL</b>	0	0	50 463 309
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	407 025 210	426 129 790	504 633 087
<b>Nombre de parts sociales au 31/12/2011</b>	2 340 548	2 340 548	2 340 548
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2012 du solde du dividende 2011.</b>	173,90	182,06	215,60
<b>Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2012 du solde du dividende 2011.</b>	176,78	184,94	218,48

<i>en Euros</i>	31/12/2010	31/12/2011	Δ 2011/2010
	Valeurs après distribution en 2012 du solde du dividende 2011		
Valeur comptable / part	170,52	173,90	+ 1,98 %
Valeur de réalisation / part	177,29	182,06	+ 2,70 %
Valeur de reconstitution / part	209,15	215,60	+ 3,08 %
	<b>Valeurs avant distribution en 2012 du solde du dividende 2011</b>		
Valeur comptable / part	173,75	176,78	+ 1,74 %
Valeur de réalisation / part	180,52	184,94	+ 2,45 %
Valeur de reconstitution / part	212,39	218,48	+ 2,87 %

## FISCALITE 2011

### FISCALITE 2011 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 20,12 €	- Produits financiers	: 0,04 €
- Frais et charges déductibles	: 8,13 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,34 €		
= Revenus fonciers nets	: 11,66 €		
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	: 11,88 €		
<i>Rappel dividende exceptionnel versé*</i>	: 0,88 €		

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

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

- Revenu imposable : 14,72 €

## 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,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques.

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

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

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

## **PERSPECTIVES**

Le ralentissement de l'économie observé depuis l'automne 2011 pèse sur le marché de l'emploi et constitue une pression à la baisse sur les taux d'occupation et les loyers.

Votre Société de Gestion s'emploie cependant au quotidien à optimiser le taux d'occupation et les résultats obtenus en 2011 dans ce domaine sont là pour en témoigner.

Dans ce contexte, SOFIDY s'attachera par ailleurs à poursuivre une politique d'investissement dynamique avec un recours modéré au crédit. Cette poursuite active des investissements, centrée sur le centre des grandes agglomérations permet de mieux mutualiser le patrimoine, et donc de sécuriser davantage les revenus dans cette période très difficile.

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.

Enfin, l'éventuelle obsolescence des actifs au regard des attentes du marché, notamment en matière de normes environnementales, est surveillé de près par votre Société de Gestion et peut conduire à des travaux de rénovation et de restructuration, voire dans certains cas à des arbitrages.

## **PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION**

### ***QUINZIEME RESOLUTION – Augmentation du capital plafond***

Au 31 décembre 2011, le capital nominal de la SCPI a atteint 355 763 296 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 500 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification des articles 6 et 7 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 500 000 000 € à 650 000 000 €.

Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- ***satisfaire la demande des épargnants :***

Les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;

- ***poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité :***

Accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologie d'actif, par zone géographique et par locataire permet d'assurer davantage de sécurité sur le plan locatif et donc de sécuriser davantage encore les revenus et les dividendes, et permet en outre de favoriser les capacités d'adaptation du patrimoine face à l'évolution de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles « éco-responsables », mode de consommation privilégiant de plus en plus les commerces de proximité...) et, de manière générale, de pouvoir s'adapter aux flux de population structurels sur le territoire ;

- ***Consolider et favoriser la liquidité du titre :***

Le maintien de la variabilité du capital est un gage de sécurité pour consolider la liquidité du titre et la bonne tenue du prix de la part.

En conséquence, en raison des points développés ci-dessus, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la quinzième résolution.

# RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2011

## ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2011		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	433 578 126	452 257 867	331 134 209	343 845 977
Immobilisations en cours	197 270	197 270	53 050	53 050
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	-	424 840	-	454 680
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	= 433 350 556	= 452 455 137	= 330 732 579	= 343 899 027
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	211 623	211 623	170 889	170 889
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 813 321	1 813 321	834 680	834 680
Locataires douteux	1 070 054	1 070 054	1 520 987	1 520 987
Autres créances	7 488 685	7 488 685	7 502 585	7 502 585
Provisions pour dépréciation des créances	-	739 276	-	1 106 631
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 890 000	14 890 000	13 500 000	13 500 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 000 549	3 000 549	4 699 127	4 699 127
Provisions générales pour risques et charges	-	84 174	-	84 174
Dettes				
Dettes financières	-	30 789 034	-	7 907 222
Dettes d'exploitation	-	22 432 883	-	17 955 231
Dettes diverses				
<b>TOTAL II</b>	= -25 571 136	= -25 571 136	= 1 175 010	= 1 175 010
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 197	1 197	6 300	6 300
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	755 408	-	30 680
<b>TOTAL III</b>	= -754 211	= -754 211	= -24 380	= -24 380
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	= 407 025 210	=	= 331 883 208	=
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	=	= 426 129 790	=	= 345 049 657

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/10	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/11
<b>Capitaux propres comptables</b>				
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	295 836 840		59 926 456	355 763 296
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	101 110 186		30 957 840	132 068 026
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-69 257 143		-18 532 935	-87 790 079
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	181 143		2 524 150	2 705 293
<i>dont plus ou moins-values réalisées sur l'exercice</i>			<i>4 482 045</i>	
<i>dont plus-values distribuées</i>			<i>-1 957 895</i>	
<b>Réserves</b>	36 973			36 973
<b>Report à nouveau</b>	3 862 819	112 392		3 975 211
<b>Résultat de l'exercice</b>			24 582 865	24 582 865
Résultat de l'exercice n-1	20 928 104	-20 928 104		
Acomptes sur distribution	-20 815 713	20 815 713	-24 316 374	-24 316 374
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>331 883 208</b>	<b>0</b>	<b>75 142 002</b>	<b>407 025 210</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-11	Exercice N clos le 31-déc.-10
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	33 246 729	27 427 878
Charges facturées	7 687 417	5 701 225
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	578 159	684 045
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	32 539	85 079
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	649 364	176 057
Provisions pour grosses réparations	2 236 445	1 815 441
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	17 026 671	11 314 865
Autres produits	102	836
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>61 457 428</b>	<b>47 205 425</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	96 236	98 036
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>96 236</b>	<b>98 036</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>61 553 664</b>	<b>47 303 462</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>Total général</b>	<b>61 553 664</b>	<b>47 303 462</b>

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

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-11	Exercice N-1 clos le 31-déc-10
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 687 401	5 701 225
Charges d'entretien du patrimoine locatif	930 475	753 561
Grosses réparations	2 236 445	1 815 441
Autres charges immobilières	1 248 051	1 079 949
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	3 323 312	2 800 100
Commission de souscription	9 541 800	8 045 978
Frais d'acquisitions	7 484 871	3 118 888
Diverses charges d'exploitation	758 524	740 348
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 491	2 618
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	282 009	324 106
Provisions pour grosses réparations	2 206 604	1 812 337
Provisions pour risques et charges		1 574
Autres charges	504 811	43 992
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>36 206 794</b>	<b>26 240 114</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	764 005	135 243
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges financières</b>	<b>764 005</b>	<b>135 243</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>36 970 799</b>	<b>26 375 358</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>24 582 865</b>	<b>20 928 104</b>
<b>Total général</b>	<b>61 553 664</b>	<b>47 303 462</b>

## 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<sup>er</sup> 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 2011, les six derniers actifs achetés après le 27 septembre 2011 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 (433 578 126 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (17 296 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 197 270 €.

### • *Immobilisations financières*

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 211 623 €.

### • *Créances locataires*

Au 31 décembre 2011, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 813 321 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 070 054 €, provisionnés à hauteur de 739 276 €. 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 6 607 768 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 6 806 532 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 828 391 €, correspondant à de la TVA déductible pour 654 075 €, à de la TVA sur factures non parvenues pour 97 223 € et au dégrèvement à recevoir relatif à la contribution économique territoriale pour 77 092 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt :	14 890 000 €
- Disponibilités en banque :	3 000 549 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

<b>Dettes financières :</b>	<b>30 789 034 €</b>
- Dettes bancaires	24 623 335 €
- Intérêts courus sur emprunts	74 062 €
- Dépôts de garantie	6 085 231 €
- Fonds de roulement refacturés	6 407 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	<b>22 432 883 €</b>
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	2 445 536 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	6 806 532 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 117 779 €)	5 208 898 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	107 438 €
- Dettes fiscales et sociales	266 020 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	73 002 €
- Dividendes à payer (dont au titre du 4ème trimestre 2011 : 6 736 618 €)	7 213 048 €
- Autres dettes diverses (dont expertises immobilières 155 000 €)	312 409 €

- **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	132 068 026	
Frais acquisitions et amortissements		28 831 899
Commission de souscription		51 304 765
Ecart sur remboursements de parts		7 653 415
Solde de la prime d'émission	44 277 947	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2011 ressort à :	24 582 865,28 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	17 579 756,34 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2012 s'est élevé à :	6 736 617,81 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	266 491,13 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/10	Entrées	Sorties	31/12/11
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	325 263 221	105 447 867	8 063 151	422 647 937
Immobilisations en cours	53 050	4 088 570	3 944 350	197 270
Immobilisations corporelles d'exploitation	5 920 790	8 146 163	3 084 471	10 982 482
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	170 889	53 640	12 906	211 623
	<b>331 407 950</b>	<b>117 736 240</b>	<b>15 104 878</b>	<b>434 039 312</b>

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	<b>31/12/10</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>31/12/11</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements				
Concessions	49 802	2 491	0	52 293
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	1 106 630	282 009	649 364	739 275
<b>Provisions</b>				
Pour risques	84 174	0	0	84 174
Pour charges				
Pour grosses réparations	454 680	2 206 604	2 236 445	424 839
	<b>1 695 286</b>	<b>2 491 105</b>	<b>2 885 809</b>	<b>1 300 581</b>

La provision pour risques maintenue au 31 décembre 2011 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 755 408 € et correspondent essentiellement à des loyers 2012 facturés et encaissés au 31 décembre 2011, portant principalement sur des locataires des immeubles de Sceaux et Antony achetés en fin d'exercice.

- **Charges constatées d'avance**

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent à une charge d'assurance allant du 01/07/2011 au 30/06/2012.

- **Garanties et hypothèques**

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions de Luisant (28) – rue Jean Perrin, Lyon (69) – place Verrazzano et Toulouse (31) – rue d'Alsace Lorraine, il a été consenti aux prêteurs un privilège de prêteur de deniers sur l'actif financé.

- **Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2011, deux promesses étaient signées en vue d'acquérir un actif à Neuville-sur-Saône (69) pour 0,8 M€ frais inclus et un portefeuille de cinq actifs dont trois situés à Boulogne-sur-Mer (62), un au Touquet (62) et un dernier à Abbeville (80) pour un 3,5 M€ frais inclus.

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

Enfin, la SCPI bénéficie de deux instruments de couverture souscrits en avril 2011 consistant en deux swaps, d'un montant nominal de 3,1 M€ et 6 M€, amortissables sur 12 ans et échangeant l'Euribor 1 mois contre un taux fixe de 3,23%.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

---

### • Produits

Ils sont constitués principalement par :

- loyers :	33 246 729 €
- les charges et taxes refacturées :	7 687 417 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	96 236 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 610 698 €, 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 17 026 671 € correspond aux frais d'acquisitions pour 7 484 871 € et à la commission de souscription pour 9 541 800 €.

### • Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	7 687 401 €
- dont charges récupérables :	3 784 577 €
- dont taxes récupérables :	3 902 824 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	930 475 €
- les travaux pour grosses réparations :	2 236 445 €
- le poste « autres charges immobilières » :	1 248 051 €
- dont taxes non récupérables :	1 168 106 €
- dont assurances :	79 944 €

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

### • Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2011 à ce titre s'élève à 3 323 312 €.

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 2011 à :

- frais de souscription :	9 541 800 €
- frais d'achat du patrimoine :	7 484 871 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 758 524 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	171 765 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	27 694 €
- des honoraires divers (dont honoraires de relocation : 166 543 €)	402 243 €
- de frais d'actes et de contentieux	62 930 €
- de la TVA non récupérable	48 332 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	13 000 €

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 41 666 € au titre de 2011, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à hauteur de 75 % au titre de la 2<sup>ème</sup> année d'application. La SCPI a donc pris en charge au titre de cette contribution la somme de 10 416 €.

- ***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 2 206 604 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 282 009 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 649 364 € ; ces reprises viennent en grande partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 2 491 €.

- ***Autres charges***

Ce poste s'élève à 504 811 € et est essentiellement composé des pertes sur créances pour un montant de 500 936 €. Ces pertes portent principalement sur les créances de deux anciens locataires : LHC Consulting à hauteur de 203 528 € et Graph Imprim pour un montant de 117 304 €.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales 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 2011</i>			<i>Au 31 décembre 2010</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	334 296 001	345 249 000	10 952 999	246 718 397	254 259 500	7 541 103
Commerces de centre-ville et milieu urbain	24 017 657	25 832 867	1 815 210	28 895 424	29 118 477	223 053
Moyennes surfaces de périphérie	48 003 459	51 720 000	3 716 541	37 883 496	41 500 000	3 616 504
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 145 000	293 000	5 852 000	6 150 000	298 000
Galleries de Centre Commercial	10 400 000	10 400 000	0			
Activité	11 061 303	12 911 000	1 849 697	11 834 693	12 818 000	983 307
<b>TOTAL</b>	<b>433 630 420</b>	<b>452 257 867</b>	<b>18 627 447</b>	<b>331 184 010</b>	<b>343 845 977</b>	<b>12 661 967</b>

**TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011**

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827,08		61 539,03	330 366,11
PARIS	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/87	152 449,02		30 150,15	182 599,17
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre parking	-	16/12/88	27 388,88		542,97	27 931,85
LYON	69003	Le Maréchal 103 av. du Maréchal de Saxe	Banque Française de Crédit Coopératif	158	27/12/88	1 780 434,01		28 505,37	1 808 939,38
			Yramis	476					
			EL	478					
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	2C Service	84	05/04/89	100 780,45		2 230,49	103 010,94
			Anem	90	01/02/90	57 118,31		1 264,15	58 382,46
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	19 281,08			19 281,08
			Concession 25 ans	-	01/02/93				
			Parkings	-	01/02/93	19 818,37			19 818,37
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	LCCD	256	26/09/89				
			Blue Bird Formation	40	26/09/89	1 595 906,06		77 775,32	1 673 681,38
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	ANPE	198	11/07/90	486 477,20	9 604,29	16 596,18	512 677,67
			A.D.I.E	130	11/07/90				
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/90	30 489,80			30 489,80
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Pcard Surgelés	510	13/05/91	580 830,76		10 998,52	591 829,27
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367,44			396 367,44
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 175,53		15 095,91	88 271,44
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/92	929 365,87	39 183,60		968 549,47
			On Line	434	26/06/92				
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/93	135 005,80		27 642,12	162 647,92
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Empera	70	02/08/93	172 988,46		30 931,34	203 919,80
BRON	69500	Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation	Vitalaire	715	30/11/94	522 442,78			522 442,78
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	KFC France	680	05/03/98	701 265,48		175 956,52	877 222,00
			AMH - Easy Cash	457	05/03/98				
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village	O2INGENIERIE	238	28/12/00	371 495,39		22 788,46	394 283,85
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000,00		13 413,85	214 413,85
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Pcard Surgelés	310	12/06/02	559 487,89		37 324,54	596 812,43
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000,00		12 523,44	203 523,44
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	F.M.P.	70	27/08/02	70 400,00		5 084,69	75 484,69
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	Spinner France	123	01/10/02	152 449,00		17 805,47	170 254,47
HELLEWIMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	526	03/10/02	324 000,00		27 842,56	351 842,56
					31/07/03	301 087,00		13 408,85	314 495,85
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098,00		23 403,53	400 501,53
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa	573	14/02/03	995 000,90			995 000,90
			Canapé Convertible	515	14/02/03				
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/03	1 350 000,00		26 000,00	1 376 000,00
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/03	1 247 520,00		21 653,76	1 269 173,76
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Météor	ANPE	497	29/08/03	573 254,00		32 687,56	605 941,56

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF	412	15/09/03	1 575 000,25	187 851,79	91 769,89	1 854 621,93
			Trésorerie Générale Essonne	133	15/09/03				
			APEC	133	15/09/03				
			Le Logement Français	209	15/09/03				
			Le Logement Français	277	15/09/03				
			Libre	100	15/09/03				
			Bloquanta	139	15/09/03				
			Libre	209	15/09/03				
			Amphia	133	15/09/03				
			Pôle Emploi	72	15/09/03				
Pôle Emploi	207	15/09/03							
ANPA	76	15/09/03							
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/03	1 321 580,00		76 624,00	1 398 204,00
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/03	287 000,00		18 873,10	305 873,10
			Mth Ingénierie	15	09/10/03				
VELZY	78140	26 avenue de l'Europe	Assurance 2000	26	09/10/03	800 000,00			876 832,38
			Steria	559	09/12/03				
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/03	1 534 000,00			1 534 000,00
EVRY	91000	1 rue Mazières	Service d'Incendie de l'Essonne	271	19/12/03	328 370,00		21 284,10	349 654,10
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	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	141 099,57	101 002,45	1 922 102,02
			Libre	10	30/01/04				
			Libre	11	30/01/04				
			Libre	137	30/01/04				
			Téléassurance	62	30/01/04				
			Direction Générale de Douanes	213	30/01/04				
			Ville de Marseille	156	30/01/04				
			Ville de Marseille	48	30/01/04				
			Ville de Marseille	82	30/01/04				
			Ministère de la Justice	300	30/01/04				
			Ville de Marseille	73	30/01/04				
			Ville de Marseille	115	30/01/04				
			Libre	23	30/01/04				
			S.A.S.I.2.A.	11	30/01/04				
			Kury Ingénierie	11	30/01/04				
			S.C.E.T	75	30/01/04				
			Association Chevallier Concorde Bridge	56	30/01/04				
			M&M La Boutique de la Retouche	8	30/01/04				
			Libre	11	30/01/04				
			Uniforination	31	30/01/04				
Banque Populaire	68	30/01/04							
Watchdata Technologie PTE	22	30/01/04							
Onet Sécurité	35	30/01/04							
Libre	23	30/01/04							
D.N.R.E.D.	163	30/01/04							
O2 Développement	16	30/01/04							

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition	
MONTIGNY LES CORMELLES ORLEANS	95370	rue Jacques Verniol	Montigny Tissus	1 500	04/02/04	990 000,00		71 643,11	1 061 643,11	
	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg Win Log Libre Libre Ageiph Ohe Prométhée Infinim	129 366 549 219 395 380 443	05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04 05/03/04	3 285 000,00		294 820,90	3 579 820,90	
	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies Alteralease Libre Kpmg Libre O 2 Game Samsah ESI Group Libre Transwater PST Nord Libre Libre Retravailleur Pcardie	340 53 299 180 22 178 176 330 35 257 151 72 105 110	17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04 17/03/04	1 525 000,00		185 124,25	1 710 124,25	
	31000	47 rue de Soupetaud	Centre Hospitalier interdépartemental	70	17/03/04					
	31000	47 rue de Soupetaud	France Télécom	2 281	09/04/04	950 000,00	6 696,96	58 237,55	1 014 934,51	
	78180	10 avenue Ampère	ASPTT	4 034	09/04/04					
MONTIGNY LE BRETONNEUX NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/19 rue de Craiova	Bertin Technologies	1 040	22/04/04	1 107 000,00	14 589,00	65 174,08	1 186 763,08	
	86000	12 - 16 boulevard Chasseigne	Prompt	721	05/05/04	840 000,00		50 445,46	890 445,46	
EPAGNY TOULON	74330	Zone OI du Grand Epagny les 3 Chênes	Ageiph Libre	263 711	25/06/04 25/06/04	681 300,00	33 000,00	63 200,00	777 500,00	
	83000	Carré Vauban	Sarcos	483	01/07/04	450 000,00		47 146,47	497 146,47	
CHAMPIGNY SUR MARNE			Libre	229	01/07/04	1 400 000,00		138 307,01	1 538 307,01	
			Toulon Var Technologies Nice Matin	348 644	01/07/04 01/07/04					
	94500	ZAC du Marché Rolay	Struers	899	15/07/04	1 020 000,00		96 329,20	1 116 329,20	
			Maison de la Fausse Fourrures Reseaux Experts TPRM Wall Tek	436 360 310 317	15/07/04 15/07/04 15/07/04 15/07/04					
IVRY SUR SEINE PARIS	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	
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	IDS	300	06/09/04	897 600,00	152 066,50	87 997,81	1 137 664,31	
			ABPR IDF	664	06/09/04					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre Arcelor France	421 55	15/09/04 15/09/04	454 725,00		10 102,24	464 827,24	

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	Gendarmerie Nationale Conseil Régional Haute Normandie Kaufman Japac GIP Seinari Conseil Régional Haute Normandie GIP Seinari Segmo Soja Ingénierie La Prépa Ventura Ventura Manpower Les Chais de la Transat	245 250 351 485 250 373 366 400 422 544 247 114 1 180 385	22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04 22/09/04	5 530 000,00		434 847,52	5 964 847,52
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/04	330 000,00		37 498,97	367 498,97
LE MONT SAINT-AIGNAN	76130	5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine	Libre	688	22/10/04	750 000,00		40 390,02	790 390,02
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/04	3 300 000,00	4 904 211,01	191 869,01	8 396 080,02
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/04	735 000,00		45 294,66	780 294,66
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Horizon Innovations Technologies Innovalis Aquitaine GEOS Informatique Cofinnov StatExpert Horizon Innovations Technologies IGT Aderntech Lecca Pyraine Oberthur Technologies	15 344 44 134 90 100 186 350 26 92 350	30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04 30/12/04	1 900 000,00		65 000,00	1 965 000,00
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1 220 1 660	04/02/05 04/02/05	4 200 000,00		333 816,79	4 533 816,79
ECHIRROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	ED Compagnie Européenne de la Chaussure Saba Distribution VFB Lingerie CityBike 38 Aloes	1 330 463 458 463 500 -	18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05 18/02/05	2 550 000,00		251 754,12	2 801 754,12
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	La Communauté Urbaine de Bordeaux	3 867	11/03/05	5 456 640,00	105 065,02	463 662,02	6 025 387,04
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Schneider Electric	2 880	23/03/05	2 300 000,00	24 660,00	203 148,24	2 527 808,24
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/05	2 050 000,00	1 875 000,00	181 068,23	4 106 068,23
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Schneider Electric	2 730	23/03/05	2 250 000,00		198 732,59	2 448 732,59
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	Libre	3 035	23/03/05	2 550 000,00		225 230,05	2 775 230,05
MALA KOFF	92240	40 rue Gabriel Cré	Sitel	1 611	20/05/05	4 052 920,35	8 000,00	237 898,69	4 298 819,04
NANTES	44000	8 place de la Bourse	OO.MECA	36	17/06/05	148 000,00		13 569,23	161 569,23
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000,00		30 622,45	364 622,45
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Ville de Nantes	62	17/06/05	61 100,00		5 601,90	66 701,90

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition	
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Dir. départementale Protection judiciaire Jeunesse	150	17/06/05	895 000,00		82 057,17	977 057,17	
			Menu et Juhel	215	17/06/05					
			Libre	234	17/06/05					
			Biotope	451	17/06/05					
			ABC Men	143	17/06/05	481 900,00		44 182,52	526 082,52	
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Libre	94						
			Cagedim Activ	3 408	07/07/05	4 070 000,00		238 790,61	4 308 790,61	
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Association SAAAS Mélina	450	20/07/05	950 000,00	47 250,00	56 724,08	1 053 974,08	
			Auditeurs Associés conseils	191	20/07/05					
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Pegresco	73	20/07/05					
			Libre	187	20/07/05					
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/r6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis A quitaine	815	20/07/05	961 480,00		25 000,00	986 480,00	
			STMI	3 306	08/08/05	3 800 000,00		222 343,79	4 022 343,79	
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	Fiva	1 095	09/08/05	2 000 000,00			2 000 000,00	
			Kompass	1 338	02/09/05	3 600 000,00	218 660,38	196 975,32	4 015 635,70	
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/05	8 000 000,00		459 387,73	8 459 387,73	
			Okatron	59	21/09/05	767 095,00		84 527,18	851 622,18	
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Forco	133	21/09/05					
			ED	93	21/09/05					
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	Opitrans	127	21/09/05					
			Hypervacances	63	21/09/05					
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre	276	21/09/05					
			Libre	56	21/09/05	798 405,00		87 977,29	886 382,29	
MEYLAN	38240	15 Chemin de la d'Huy	Pages	57	21/09/05					
			Telindus	127	21/09/05					
GRENABLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Gulym	70	21/09/05					
			Ingerop	128	21/09/05					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	BPM ATC	145	21/09/05					
			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	
			Schneider Electric	1 222	29/09/05	1 421 433,00		143 807,60	1 565 240,60	
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Libre	25	29/09/05					
			Libre	70	29/09/05					
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Libre	21	29/09/05					
			Cristal Tec	21	29/09/05					
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Proux	Libre	85	29/09/05					
			Schneider Electric	1 520	29/09/05	1 848 567,00		169 048,61	2 017 615,61	
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	DRASS	1 357	30/09/05	1 230 000,00		134 692,13	1 364 692,13	
			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 European HomeCare Operation Services	37	25/10/05	2 900 000,00		230 552,64	3 130 552,64	
			Actisens	90	25/10/05					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	AGF	248	25/10/05					
			Challenger Event	205	25/10/05					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	CMCI	32	25/10/05					
			Libre	534	25/10/05					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	lcade	54	25/10/05					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition	
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	(suite)	Association ORE	334	25/10/05					
			Actisens	80	25/10/05					
			Semence de France	28	25/10/05					
			Libre	16	25/10/05					
			Libre	14	25/10/05					
			Serenitec	130	25/10/05					
			Assurema	104	25/10/05					
			Qualiconsult	104	25/10/05					
			Libre	16	25/10/05					
			Nextiraone	213	25/10/05					
			Nextiraone	28	25/10/05					
			Libre	122	25/10/05					
			CMCI	169	25/10/05					
			Ouest Alliance	127	25/10/05					
			ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000,00	
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Ameo Spie	129	22/12/05	630 000,00		70 490,15	700 490,15	
			Restoria	351	22/12/05					
VILLEBON / YVETTE TOULOUSE	91140	3 avenue de Norvège	Cabinet de recouvrement Neau PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	82	22/12/05					
			Libre	92	22/12/05			94 090,00	183 587,62	2 292 677,62
			Anaveo	1 360	08/02/06	2 015 000,00			84 200,46	1 005 700,46
			Libre	180	13/02/06	921 500,00				
			Saphelec	205	13/02/06					
VALENCIENNES ROUVIGNIES TREMBLAY en France	93290	1 rue Louis Duvant Val Parc 12/34 rue des Chardonnerets	Libre	131	13/02/06					
			Libre	256	13/02/06					
			Véritas	815	14/03/06	1 302 446,00	23 600,00	39 517,00	1 365 563,00	
			Association Dynamic Seravair club Prosim Sin & Stes PAM Les Nations	376	19/04/06	1 350 000,00		149 659,43	1 499 659,43	
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	220	19/04/06					
			Libre	235	20/04/06	1 552 000,00		158 116,39	1 710 116,39	
			Astia	609	20/04/06					
			Libre	234	20/04/06					
			GCG	241	20/04/06					
LE VIGEN SAINT-HERBLAIN	87110	Lotissement de la Tour 44800 2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	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	30/05/06					
			Picard	330	30/05/06					
			La Une	435	30/05/06					
EVRY	91000	Les Aunettes 1 12 Bld Louise Michel	TJL Aluminium	100	03/07/06	685 000,00		41 644,02	726 644,02	
			Sandipains	320	03/07/06					
			Voilage Services Silverson	260	03/07/06					
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Libre	160	03/07/06					
			Verspective	163	03/07/06	1 134 000,00		68 846,86	1 202 846,86	
			Verspective Libre	81	03/07/06					
			BAT S Association des Artisans Taxis	12 19 13	03/07/06 03/07/06 03/07/06					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	(suite) Les Aunettes III 3 Bid de l'Yerre	Libre	12	03/07/06	1 331 000,00		80 782,18	1 411 782,18
			Inter Appro	266	03/07/06				
			Captair	260	03/07/06				
			Ce Snecma	70	03/07/06				
			Pnr	164	03/07/06				
			Libre	234	03/07/06				
			Libre	244	03/07/06				
			Libre	87	03/07/06				
			CTC	148	03/07/06				
			Libre	88	03/07/06				
			Libre	45	03/07/06				
			Libre	45	03/07/06				
			Asei	37	03/07/06				
			Stce	40	03/07/06				
			Asso C.C.F.D.	40	03/07/06				
Fynails	122	03/07/06							
ANPEA	90	03/07/06							
Asei	65	03/07/06							
Asei	70	03/07/06							
Weisrock	135	03/07/06							
Omega sécurité	70	03/07/06							
Asei	70	03/07/06							
Libre	200	03/07/06							
Un sourire pour l'espoir	90	03/07/06							
ANPEA	90	03/07/06							
Euro Ligne Direct	45	03/07/06							
Libre	127	03/07/06							
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Libre	203	03/07/06	2 250 000,00		136 459,20	2 386 459,20
			Acthyd	502	03/07/06				
			D.C.M.S.	105	03/07/06				
			Libre	218	03/07/06				
			Djps	57	03/07/06				
			STVN Express	50	03/07/06				
			Auditech Immo 91	60	03/07/06				
			Oros	56	03/07/06				
			Assistance Event	105	03/07/06				
			Gtpt	105	03/07/06				
			Contrôle technique de Lisses	210	03/07/06				
			Energie Soudure	105	03/07/06				
			Caddodes	105	03/07/06				
			Libre	105	03/07/06				
			Prestanim	105	03/07/06				
			Dynapost	105	03/07/06				
			First Sécurité	105	03/07/06				
			Eisingor	199	03/07/06				
			Libre	365	03/07/06				



Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des im meubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition			
HORBOURG-WIHR	68180 (suite)		Servi Plus	169	26/07/06							
			BDS Dental	494	06/01/00							
			VWH Vivaldi	209	26/07/06							
			Libre	90	26/07/06							
			Les éditions de l'échiquier	225	26/07/06							
			Libre	169	26/07/06							
			Leibfried	218	26/07/06							
			Libre	562	26/07/06							
			Libre	196	26/07/06							
			Libre	172	26/07/06							
			Apave Alsacienne	109	26/07/06							
			Editions Selz	218	26/07/06							
			Libre	156	26/07/06							
BONDOUFLE VITROLLES	91070 13127	1 rue Gustave Médriot Zone de Couperigne	Labo C. Muller	108	26/07/06							
			Rheinzink France	98	26/07/06							
			Libre	268	26/07/06							
			Libre	296	26/07/06							
			Libre	108	26/07/06							
			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	28/09/06							
			PARIS SAINT-CONTEST	75018 14280	34 rue Stephenson 2 rue Albert Schweizer	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	24/10/06				
						Gambet	223	24/10/06				
						Deshayes	48	24/10/06				
DRASS TCI	246	24/10/06										
GAN	150	24/10/06										
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			
La Bosse des Affaires	600	31/10/06										
LE MANS VEZIN LE COQUET	72100 35132	83 boulevard Alexandre Oyon ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné				Photon Lines	280	16/11/06	608 630,00		67 648,14	676 278,14
						AGF VIE	322	16/11/06	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	08/12/06							
			ACSEA	812	14/12/06	2 233 000,00		130 738,84	2 363 738,84			
			A.N.P.E	1 029	14/12/06							
			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			
			F.P.S.R	431	15/12/06							
			CHÂLON EN CHAMPAGNE CREIL	51000 60100	24 rue Pasteur 2-3 place Carnot	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	15/12/06										

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny	116	15/12/06	210 000,00		13 718,46	223 718,46
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/06	313 000,00		19 985,62	332 985,62
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/06	320 000,00		20 418,06	340 418,06
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	Association Retravailler	325	15/12/06				
MACON	71000	Clos Bigeonnière	La Poste	502	15/12/06	881 000,00		54 488,04	935 488,04
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	Crédit Agricole Leasing	134	15/12/06				
MONTLIMAR	26200	Chemin de la Manche	ANPE	172	15/12/06	850 000,00		52 611,52	902 611,52
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	CPA M de Macon	343	15/12/06				
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	GMF Assurances	148	15/12/06	455 000,00		28 655,62	483 655,62
ROANNE	42900	20 rue Alexandre Raffin	Elan Bureautique	41	15/12/06				
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Imprim Repro	274	15/12/06				
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiers	Perrin	41	15/12/06				
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	BVM	43	15/12/06				
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Estec	185	15/12/06	136 000,00		9 288,76	145 288,76
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	191	15/12/06	250 000,00		16 129,51	266 129,51
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	DRASS	74	15/12/06				
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	405	15/12/06	525 000,00		32 202,77	557 202,77
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	402	15/12/06	370 000,00		23 455,57	393 455,57
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/06	571 000,00		35 646,49	606 646,49
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	242	15/12/06				
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	354	15/12/06	394 000,00		24 898,07	418 898,07
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	Azur GMF	354	15/12/06	394 000,00		24 898,07	418 898,07
VILLERS LES NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux	196	15/12/06	546 000,00		34 154,78	580 154,78
VILLERS LES NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Risteman	165	15/12/06				
VILLERS LES NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Linde Froid et Climatisation	118	15/12/06				
ROSSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel	855	28/12/06	4 550 000,00	105 000,58	274 784,09	4 929 784,67
ROSSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Cofely Airport and Logistics Services	989	28/12/06				
ROSSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Libre	1 294	28/12/06				
ROSSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	ACMS	306	28/12/06				
VITRY EN CHA ROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Lazer team	500	04/01/07	2 665 000,00		295 033,06	2 960 033,06
VITRY EN CHA ROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Aubert	500	04/01/07				
VITRY EN CHA ROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Véfir	1 400	04/01/07				
VITRY EN CHA ROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	700	04/01/07				
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	FLMP Casino	1 462	25/01/07	900 000,00		95 485,18	995 485,18
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Kerlirzin Sébastien	100	25/01/07	700 000,00		74 486,22	774 486,22
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93	25/01/07				
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Olivier Mazurie Pharmacie	97	25/01/07				
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Pmp Casino	924	25/01/07				
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Distribution Casino	1 691	25/01/07	1 100 000,00		103 862,45	1 203 862,45
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Sofalim Casino	1 333	25/01/07	850 000,00		90 282,67	940 282,67
FLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Sodica Casino	1 543	25/01/07	2 260 000,00		217 526,33	2 477 526,33
VALLÉENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Assystem France	470	27/03/07	800 000,00		57 302,35	857 302,35
VALLÉENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Cyxplus	2 176	31/05/07	1 700 000,00		154 258,58	1 854 258,58

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DDTE Hamamouche Banque de France Libre	2 935 111 101 28	14/06/07 14/06/07 15/06/07 16/06/07	4 380 000,00	369 832,53	396 348,45	5 146 180,98
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Netw orks Planet Avenue Sll Pridion	245 206 151 151	28/06/07 28/06/07 28/06/07 28/06/07	1 300 346,21			1 300 346,21
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitenciers	320	29/06/07	510 000,00		30 005,46	540 005,46
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Libre Digital Media Digital Media Capremb Julie K	624 265 282 265 265	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	2 556 969,00	182 875,00	155 002,28	2 894 846,28
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COOS	505	29/06/07	808 738,00		49 900,38	858 638,38
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse Greta	220 331	29/06/07 29/06/07	792 421,00		48 795,31	841 216,31
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Département de Seine St Denis	480	29/06/07	923 875,00		56 609,96	980 484,96
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Sy stèmes Ingenierie Video Technologie Atelier Kaba Radio Sy stèmes Ingenierie Video Technologie Meilleur Taux libre	303 104 212 288 11	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	1 962 073,00		118 941,37	2 081 014,37
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	OWI	122	29/06/07	583 535,00		35 064,83	618 599,83
BORDEAUX	33000	60 boulevard Eugène Deruelle	CSD Ingénieurs	122	29/06/07				
MONTPELLIER	34000	3 rue Georges Bonnac rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Conseil Général de Gironde GIE Europarc MAAF Assurances La Poste Eurotor	680 231 250 89 119	29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07 29/06/07	833 505,00 927 357,00		51 369,29 57 322,26	884 874,29 984 679,26
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	ANPE	690	29/06/07	928 190,00		57 417,87	985 607,87
LYON	69003	60 boulevard Eugène Deruelle	Bull Bull	309 432	29/06/07 29/06/07	977 951,00		59 982,99	1 037 933,99
SAINTEPRIEST	69800	2 rue Armoise Paré	OBI	1 532	29/06/07	1 258 195,00		77 007,43	1 335 202,43
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	Siemens	2 494	29/06/07	4 424 752,00		266 702,81	4 691 454,81
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/07	941 620,00		57 855,94	999 475,94
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Göpel Moreau Régie Netw orks F2i Services Comareg Mondial Santé	100 72 225 105 1 179 90	23/07/07 23/07/07 23/07/07 23/07/07 23/07/07 23/07/07	2 766 000,00	7 139,40	156 765,40	2 929 904,80
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Ministère de la Justice	324	28/09/07	633 775,00		33 474,15	743 563,18
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Blissing Euro Sec	110 80	30/08/07 30/08/07	312 554,00			312 554,00
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/07	2 550 000,00		1 829,74	2 808 047,44

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
LAVAL	53000	10 Allée Louis V'incnt	Service Pénitenciaire	149	14/03/08	236 000,00		14 516,61	250 516,61
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/08	342 500,00		37 135,72	379 635,72
EVRY	91000	9 boulevard de l'Europe	Libre	62	25/04/08	282 500,00		32 348,68	314 848,68
			CDSEA	85	25/04/08				
			Monteiro & Bonnier	113	25/04/08				
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrenière	La Halle	987	26/05/08	1 360 000,00		63 462,04	1 423 462,04
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	01/07/08				
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/08	3 170 000,00		273 549,32	3 443 549,32
			A Propos	219	10/07/08				
			Texa Services	240	10/07/08				
			Euro Information	1 144	10/07/08				
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Azur GMF	110	23/10/08	940 000,00	31 275,40	89 937,64	1 061 213,04
			Azur GMF	366	23/10/08				
			Adecco	267	23/10/08				
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE	1 799	24/10/08	3 052 500,00		283 195,44	3 335 695,44
			Eurequat	264	24/10/08				
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	Océ Buiness Services	294	31/10/08	1 520 000,00		154 484,30	1 674 484,30
			Conseil Départemental Services Sociaux	281	31/10/08				
			libre	301	31/10/08				
			Direction des Sports	299	31/10/08				
			Libre	250	31/10/08				
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
SAINT OUIEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxiliée Auto école	40	19/12/08	1 320 000,00		43 225,37	1 363 225,37
			Autour du pain	133	19/12/08				
			Distriparc	352	19/12/08				
			SCM Jacques Monod	187	19/12/08				
			La Poste	145	19/12/08				
			Pharmacie Gilles	100	19/12/08				
			Jerno	96	19/12/08				
			Planète Sésame Mérisse	104	19/12/08				
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	IRC Diffusion	77	25/03/09	685 900,00		63 250,92	749 150,92
			BNP PARIBAS	172	25/03/09				
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard	93	25/03/09	333 600,00		31 531,73	365 131,73
			Libre	90	25/03/09				
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	Petit Casino	219	09/07/09	320 590,00			320 590,00
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/09	1 221 000,00			1 221 000,00
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Nord Libre Service	1 524	09/07/09	1 140 000,00			1 140 000,00
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	Hair Style	35	24/09/09	135 000,00		16 235,97	151 235,97
FREVENT	62270	place César Bernard	Lidl	1 155	30/09/09	1 180 000,00		102 244,75	1 282 244,75
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/09	1 400 000,00		138 571,82	1 538 571,82
ROQUEBRUNE SUR A RGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	366	01/12/09	480 000,00			480 000,00
PORT SAINT LOUIS DURHONE	13230	ZAC de la Mallebarge	Distribution Casino	1 336	01/12/09	1 233 103,00			1 233 103,00
SANT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/09	1 075 800,00			1 075 800,00
MARSELLE	13009	square la Pauline	Distribution Casino	339	01/12/09	167 573,00			167 573,00
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/09	208 107,00			208 107,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
VIENNE	38200	38 avenue Berthelot	Distribution Casino	123	01/12/09	178 787,00			178 787,00
SAINTE JEAN DE MAURIENNE	73300	1 rue de Ramossot	Distribution Casino	5 651	01/12/09	4 443 906,00			4 443 906,00
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Kemper Distribution	1 229	01/12/09	1 715 400,00			1 715 400,00
SAINTE DOULCHARD	18230	FN 76 Clos du Petit Red Blanc	Leader Price	1 557	01/12/09	1 731 343,00			1 731 343,00
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	01/12/09	3 160 552,00			3 160 552,00
CHATEAURoux	36000	1-9 avenue d'Argenton	FLPG Chateauroux	1 313	15/12/09	1 831 750,00			1 831 750,00
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/09	4 539 628,00			4 539 628,00
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/10	396 000,00		8 668,51	404 668,51
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/10	5 394 413,00		414 642,28	5 809 055,28
CHALUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/10	386 000,00		28 349,36	414 349,36
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	Itouya	90	21/05/10	796 116,52		75 537,87	871 654,39
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Caramel Doré	45	21/05/10				
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Doursoux	96	21/05/10	631 067,96		59 877,58	690 945,54
PARIS	75017	9 rue Thann	Imprimerie Conforme	68	21/05/10	998 058,25		94 698,69	1 092 756,94
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Thiedesarts	32	21/05/10	679 611,65		64 483,53	744 095,18
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Sornaf	72	21/05/10				
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	1 315	11/06/10	1 930 000,00		136 328,66	2 066 328,66
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	480	11/06/10	2 080 000,00		8 910,89	88 910,89
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Chez Clément	800	11/06/10	1 230 000,00		145 960,54	2 225 960,54
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	Chez Clément	1 210	11/06/10	1 640 000,00		88 122,52	1 318 122,52
LYON	69002	24 rue Childebert	The Ritz Hotel	578	21/07/10	4 400 000,00		266 998,97	4 666 998,97
			Barclays Bank	263	10/09/10	6 300 000,00		385 525,02	6 685 525,02
			Lexcase	388					
			Mac Kinsey	537					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Consulat Général Britannique	398					
			Select TT	227					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Libre	290	10/09/10	6 200 000,00		379 886,48	6 579 886,48
			Avril II	132					
			Oasys Lyon	152					
			Iselection	138					
			Rothelec Solaire	291					
			DPG	219					
			Libre	112					
			RiskEdge	72					
			Roosevelt gestion privée	81					
			Plus Interim	138					
			Alliance Chrétienne	25					
			Fed Fiance	182					
			KTJ	80					
			Alizee Exploitation	226					
SCHILTIGHEM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France	288	29/10/10	1 800 000,00		133 204,49	1 933 204,49
			Crédit Agricole leasing	295					
			Sopra Group	298					
			Pro Alpha	291					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés La Poste	354 240	25/11/10	1 315 477,20		28 100,00	1 343 577,20
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Un Look pour Tous	76	28/11/11	246 866,67		6 890,00	253 756,67
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic Axa Group Solutions	2 586 658	14/12/10 14/12/10	15 500 000,00		406 005,24	15 906 005,24
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/10	1 820 000,00		180 815,85	2 000 815,85
TOURCOING	59200	4 place Victor Hessebroucq et 1 square Winston Churchill	Les Bureaux du Groupe CMH	602	02/03/11	1 055 000,00		99 773,42	1 154 773,42
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	T Interim	215	03/03/11	400 000,00		78 748,20	478 748,20
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Libre	800	15/03/11	900 000,00		57 480,00	957 480,00
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	Direction des Enquêtes Fiscales	7 485	17/03/11	14 934 000,00	2 211 350,00	1 173 294,74	18 318 644,74
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale Europrotect Galloi Dudzik Société Générale SEPI Main Street Fed France Immo de France Financière Beauquerlange Eurosense Sodie Emploi Pharmacie de la Déesse Myte	2 017 70 55 96 70 314 160 706 70 63 277 194 272	16/03/11	9 520 000,00		576 562,11	10 096 562,11
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	A vos Marques	85	31/03/11	491 000,00		90 475,20	581 475,20
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Fram Virgin Store Virgin Store Morvillers Sentenac In Vivo BVA Vinci Park services Unofo Nouveau Monde DDB 3 E France	906 50 338 720 317 278 223 311 257	05/04/11	8 750 000,00	42 648,00	575 250,00	9 367 898,00
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies April Group Corporate Arkoon Network Security AST Grand Lyon Berger Levraut Exakis Fidal Atari Saentys Communication SQLI U10 Libre	1 955 1 718 1 008 59 947 587 2 592 1 782 28 2 675 637 55	13/04/11	34 000 000,00		2 129 994,38	36 129 994,38

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
IMALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	Sonepar Dialogic	1 208 237	22/06/11	4 700 000,00		383 079,97	5 083 079,97
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faitherbe	La Poste	171	28/07/11	275 000,00		32 200,00	307 200,00
LE HAVRE	76600	125 rue René Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/11	565 000,00		37 000,00	602 000,00
MONTAUFROUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/11	770 000,00		75 951,75	845 951,75
LA LOUVIERE (Belgique)	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium Euro Shoe Discount Segretario Salvator Francesco Buscerni In Bev Belgium LGC SPRL Drugman Nathalie Gadget Avenue Laute Anne Beyls Thierry Seven Houdeng SPRL BDG sprl X - Sun	3 109 503 49 51 153 50 51 50 50 53 170 170 170	12/10/11	6 250 000,00		791 009,21	7 041 009,21
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Société Générale Koxka France Trésorerie Municipale de Sceaux Foncier Construction Sablon France Medi-Sup Medi-Sup France Bati Courtage Takata-Petri AG Libre Animation Gestion Services et Relations Commerciales SFM Crédit Lyonnais BNP PARIBAS Numérical Engineering Consulting Services Libre Libre	236 231 425 322 104 103 206 170 327 149 170 103 621 592 323 103 228	10/11/11	11 800 000,00		975 200,00	12 775 200,00
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De Gaulle	Unilearn Icopal Infocad Services Ingeus	152 1 813 230 195	14/11/11	6 050 000,00		503 350,00	6 553 350,00
Canet en Roussillon	66140	C.rial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	Ocle Sari (Alain Affelou) Picard Surgelés Sport International Distribution (100% Des Marques) CASA France SAS J L Distribution Mc Donald's	306 350 559 604 717 344	22/12/11	3 432 000,00			3 432 000,00
					22/12/11	718 000,00			718 000,00

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup> *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/11	591 000,00			591 000,00
<b>TOTAL GENERAL</b>									
				<b>312 389</b>		<b>422 717 526,41</b>	<b>10 912 892,80</b>	<b>27 538 345,56</b>	<b>461 168 764,78</b>

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2011.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 8 mars 2011, le 31 mai 2011, le 13 septembre 2011, le 8 décembre 2011 et le 6 mars 2012 pour examiner l'activité et 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

Avec une collecte nette de plus de 89 millions d'euros, l'année 2011 aura été une année record. La taille de notre SCPI s'est accrue de plus de 20 % et représente maintenant une capitalisation de près de 527 millions d'euros avec plus de 6000 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 2011, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

## Investissements et arbitrages

Le niveau de la collecte, renforcé par le recours à l'emprunt autorisé l'an dernier, nous a permis de réaliser le plus important programme d'investissement de notre SCPI, passant de 56,7 millions d'euros l'an dernier à 115,3 millions d'euros en 2011. 18 ensembles immobiliers ont ainsi été acquis pour des montants unitaires allant de 0,3 millions d'euros à 36,1 millions d'euros. En parallèle, 4 arbitrages ont été réalisés, permettant de générer une plus-value globale nette de fiscalité de 4,5 millions d'euros.

## 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 voire améliorer tant le niveau global 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 76 % 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.

Nous constatons, au terme de l'exercice :

- une stagnation du montant de nos revenus globaux à 16,90 € par part. Il faut noter que, ayant eu recours à l'emprunt pour acquérir ces biens, ce résultat est obtenu grâce à l'effet de levier dû au surinvestissement de notre SCPI. Sans ces engagements supplémentaires, nos revenus fonciers par part seraient en légère baisse.
- un taux d'occupation en hausse (91,41 % contre 90,80 % en 2010)

Ces deux chiffres sont significatifs et illustrent les efforts et actions menés par la Société de Gestion menés pour assurer le rendement de nos actifs.

## Résultats

Le revenu par part étant resté stable, la progression des charges courantes et les frais financiers liés aux emprunts ont conduit à un résultat courant de 12,01 € contre 12,42 € l'an dernier. En cohérence avec cette baisse du

résultat, le dividende ordinaire a été fixé par la société de gestion à 11,88 € contre 12,34 €. Cependant, les plus-values dégagées par les cessions ont permis la distribution d'un dividende complémentaire de 0,88 €. Le dividende global ressort donc à 12,70 € contre 13,14 € en 2010. Rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2011, le revenu distribué procure une rentabilité de 5,67 %.

Le report à nouveau a été doté de 266 491,13 € et représente 1,81 € par part au 31/12/2011 (environ 1,5 mois de résultat courant). Le conseil de surveillance reste très attentif à l'importance de ce poste qu'il y a lieu de maintenir au moins à son niveau actuel par part.

La valeur de réalisation par part, sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, progresse de 2,7 % à 182,06 € contre 177,29 € à fin 2010. 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:

- 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.
- Les compagnies d'assurance, passées de huit à neuf, détenaient, au 31 décembre 2011, 34,48 % du capital de notre société contre 33,46 % en 2010. Notre société de gestion nous a également confirmé que les dividendes trimestriels ont été régulièrement réinvestis par les Assureurs sur les contrats en cours.
- SOFIDY nous a tenus informés, 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.

### **Perspectives 2012**

L'amélioration du taux d'occupation et les investissements importants réalisés en début d'année devraient permettre un maintien de la performance de notre SCPI. Notre société de gestion est confiante dans l'exercice 2012.

La résolution relative à l'augmentation du capital statuaire qui vous est proposée a fait l'objet d'un débat approfondi à l'issue duquel votre conseil a émis un avis favorable pour un montant arrêté à 650 millions d'euros. Ce montant reste un plafond dans une optique de gestion à long terme et la société de gestion nous a confirmé que cette disposition n'entraîne pas en contradiction avec sa volonté réaffirmée de maîtriser la collecte.

Enfin, les membres du Conseil souhaitent attirer l'attention des associés sur le processus actuel de transposition en droit français de la directive AIFM qui pourrait avoir pour conséquences l'intervention d'un dépositaire et l'accélération du rythme des expertises. Les frais occasionnés par ces nouvelles contraintes viendraient peser sur la performance de la SCPI si cette transposition devait être effective. Le Conseil jugeant inadapés, en l'état actuel, les dispositifs envisagés compte tenu des règles strictes et éprouvées depuis longtemps qui régissent les SCPI, il invite la société de gestion à militer vigoureusement, notamment auprès de l'ASPIM, pour que de telles conséquences ne puissent aboutir à des dispositions pénalisantes pour EFIMMO 1.

### **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 2011, 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 31 mai 2011. 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 12 mars 2012

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 2011)**

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 avisés 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**

---

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**

---

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 9 541 800 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2011.

- 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 charges un montant de 3 323 312 € HT pour l'exercice 2011.

Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2012  
Le Commissaire aux Comptes

MG - Sofintex

Laurent ODOBEZ

Jean-Pierre VERCAMER

# **PROJETS DE RESOLUTIONS**

## **SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

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

#### **PREMIERE RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2011 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 2011 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 2011	24 582 865,28 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>3 975 210,85 €</u>
soit	28 558 076,13 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 24 316 374,15 € et le solde au report à nouveau soit 4 241 701,98 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 11,88 €.

#### **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 2011.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la septième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31 mai 2011, la cession intervenue en 2011 des locaux :

- de Malakoff (92) pour un prix net vendeur de 4 772 000 €,
  - de Brie-Comte-Robert (77) pour un prix net vendeur de 1 000 000 €,
  - d'Arcueil (94) pour un prix net vendeur de 7 222 500 €,
  - de Bondoufle (91) pour un prix net vendeur de 767 000 €,
- et la plus value comptable globale réalisée, soit 5 526 064,35 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale, prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 626 082,72 € acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice 2011. Afin de respecter l'égalité entre associés, elle autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux autres associés et

usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution le produit net de ces ventes correspondant à l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale maximum de 476 430,41 €.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus value nette globale réalisée soit 4 482 044,70 €.

### **SIXIEME RESOLUTION**

---

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 957 977,12 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 15 décembre 2011 par le versement de 0,88 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### **SEPTIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2011, des honoraires exceptionnels fixés à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables.

A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 382 878,72 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

### **HUITIEME 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 2012.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes 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 2012.

### **DIXIEME 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 110 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

### **ONZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 15 000 € pour l'année 2012, 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.

## **DOUZIEME RESOLUTION**

---

Afin de porter la composition du Conseil de Surveillance à neuf membres en vue de privilégier le renouvellement des mandats par tiers, l'assemblée Générale décide de nommer un neuvième membre du Conseil de Surveillance, et, constatant que le mandat des huit membres actuels du Conseil de Surveillance arrivent à échéance ou sont à pourvoir par suite de démission, à l'issue de la présente assemblée.

Vu les candidatures exprimées de :

- APPSCPI
- Monsieur Georges BADER
- Monsieur Alain BALESDENT
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Olivier BLICQ
- M. Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Jean-Philippe GONTIER
- Monsieur Laurent GRAVEY
- M. Eric PAPON
- M. André PERON
- Société BPJC
- SCI ISIS
- SCI LUPA
- Madame Sylvie TARDIEU
- Monsieur Patrick THOMAS de la Pintièrre
- Monsieur Henri TIESSEN
- La Compagnie d'Assurance AVIP (Assurance-Vie et Prévoyance) représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT
- Monsieur Régis GALPIN
- Monsieur Michel MALARTRE
- Monsieur Paul MARTEL
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Patrice QUANTIN

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme les neufs candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

- 
- 
- 

les trois premiers pour une durée de trois ans, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

- 
- 
- 

les trois suivants pour une durée de deux ans, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

- 
- 
- 

les trois suivants pour une durée d'un an, leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

## **TREIZIEME RESOLUTION**

---

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet MG SOFINTEX, membre de DELOITTE, représenté par Monsieur Laurent OBODEZ, arrive à échéance et décide de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes DELOITTE et Associés, représenté par Jean-Pierre VERCAMER, pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017.

## QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Joël ASSAYAH arrive à échéance et décide de nommer en qualité de suppléant du Commissaire aux Comptes la Société BEAS pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017.

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

## QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts, conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>Article 6 - CAPITAL SOCIAL</b></p> <p><b>6.1.</b> Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros. Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p><b>6.2.</b> Le montant du capital minimum est de 760.000 €</p> <p><b>6.3.</b> Le montant du capital plafond est de 500.000.000 €</p> <p><b>6.4.</b> Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital autorisé ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.</p> <p><b>Article 7 – VARIABILITE DU CAPITAL</b></p> <p><b>7.1.</b> Dans la limite du capital plafond de 500.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.</p> <p><b>7.2.</b> Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 500.000.000 €.</p> <p><b>7.3.</b> Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.</p>	<p><b>Article 6 - CAPITAL SOCIAL</b></p> <p><b>6.1.</b> Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros. Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p><b>6.2.</b> Le montant du capital minimum est de 760.000 €</p> <p><b>6.3.</b> Le montant du capital plafond est de <b>650.000.000 €</b></p> <p><b>6.4.</b> Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital autorisé ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.</p> <p><b>Article 7 – VARIABILITE DU CAPITAL</b></p> <p><b>7.1.</b> Dans la limite du capital plafond de <b>650.000.000 €</b>, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.</p> <p><b>7.2.</b> Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de <b>650.000.000 €</b>.</p> <p><b>7.3.</b> Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.</p>

## SEIZIEME 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](http://www.efimmo1.com)

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