



Bordeaux

Société Civile de Placements Immobiliers



EFIMMO 1

SCPI classique diversifiée

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2008

Sofidy

SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2008	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2008	4
Evolution du marché immobilier et de son environnement	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats financiers	11
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	14
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	14
Perspectives	15
Rapport financier sur l'exercice 2008	16
Etat du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Compte de résultat de l'exercice	18
Annexe aux comptes annuels	20
Tableau de composition du patrimoine	24
Rapport du Conseil de Surveillance	37
Rapports du Commissaire aux Comptes	39
Projets de résolutions	42

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

EFIMMO est une SCPI à capital variable investie majoritairement en surfaces de bureaux et minoritairement en murs de commerces. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°02-01 du 13 juin 2002 actualisée en janvier 2008.

Date de création : 1987

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

Monsieur Michel MALARTRE, Président

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

La BANQUE FRANÇAISE représentée par Monsieur Michel SPECHT

Monsieur Bernard COTTIN

Monsieur Paul MARTEL

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Patrice QUANTIN

Monsieur Jean RESTOUT

Société de Gestion

SOFIDY S.A.

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

Société Anonyme au capital de 533 856 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

Commissaires aux Comptes

Titulaire : MG SOFINTEX – Membre de Deloitte & Associés – M. Patrick FOULON

23 rue de Lille – 94700 Maisons-Alfort

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.

CHIFFRES CLES 2008

	31.12.08		31.12.07	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	36 864 346		34 611 509	
<i>dont loyers</i>	24 431 565		21 776 521	
Charges	16 822 295		17 302 510	
Résultat	20 042 052	13,68	17 308 999	13,32
Bénéfice distribuable	21 914 461		17 919 891	
Dividende	18 612 733	12,72	16 047 481	12,36
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	233 410 744		217 373 984	
Total des capitaux propres	251 500 327		229 601 992	
Immobilisations locatives	251 840 433		235 459 578	
Dettes bancaires	néant		néant	
Nombre de parts	1 535 597		1 430 092	
Nombre d'associés	3 694		3 433	
Capitalisation	345 509 325		307 469 780	
Prix de souscription		225,00		215,00
Valeur de retrait		202,50		193,50
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise HD	279 799 000		268 861 670	
Valeur comptable	251 500 326	163,78	229 601 992	160,55
Valeur de réalisation	280 641 293	182,76	264 276 818	184,80
Valeur de reconstitution	331 098 701	215,62	311 565 020	217,86
Surface du patrimoine (m ²)	227 363		216 132	
Taux d'occupation (%)	95,37%		95,99%	
Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽¹⁾		5,92%		6,03%
Revalorisation de la part sur l'exercice		4,65%		4,88%

⁽¹⁾ dividende annuel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier

Performance globale 2008 : 10,57 %

TRI depuis juillet 2002 ⁽²⁾ : 10,90 %

TRI depuis l'origine : 9,16 %

⁽²⁾ date de reprise des souscriptions

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2008

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a lourdement chuté en 2008 avec 12,5 milliards d'euros engagés contre 27,5 milliards d'euros en 2007, soit une baisse de 55 % (source : CB Richard Ellis). Après deux années record, ce marché a été considérablement affecté par la crise financière et économique qui s'est amplifiée depuis l'automne 2008. Cette crise s'accompagne d'un resserrement des conditions de crédit et d'un immobilisme des investisseurs qui a engendré une pression continue à la hausse des taux de rendements à l'achat, certaines catégories d'actifs et certaines zones résistant cependant mieux que d'autres. Le marché locatif jusqu'ici préservé devrait être à son tour touché en 2009.

Bureaux

Nombre d'investisseurs, notamment étrangers, ont quitté le marché de l'investissement en bureaux en 2008. Seuls des acteurs disposant de liquidités et faisant moins appel à l'effet de levier sont restés quelque peu actifs. A la différence de la crise des années 90, le niveau raisonnable des stocks a permis en 2008 une résistance des valeurs locatives. Dans le même temps, la hausse des taux de rendements s'accompagne d'une baisse des valeurs. Avec la hausse du chômage amorcée fin 2008 et la tension prévisible sur la santé des locataires, ce marché devrait rester fragile en 2009.

Commerces

L'année 2008 a été marquée par un faible volume de transactions (notamment sur les centres commerciaux et en matière d'externalisation de portefeuille), un environnement juridique assoupli (la loi LME a rehaussé le seuil d'autorisation d'ouverture de 300 m² à 1 000 m²) et l'apparition de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans un contexte général de pression à la hausse sur les taux de rendement, les commerces de centre ville et les produits haut de gamme ont mieux tiré leur épingle du jeu avec une hausse des taux de rendement limitée à 50 points environ. Outre une consommation des ménages qui continue de progresser modérément, les actifs commerciaux disposent d'autres atouts pour résister à la crise, parmi lesquels :

- le dynamisme des enseignes et la concurrence qu'elles se livrent,
- le rôle d'amortisseur des fonds de commerce qui subissent en premier les corrections de valeur à la baisse,
- à moyen terme, l'impact favorable de la démographie sur la consommation française.

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

- elle a cherché à investir prudemment dans des actifs sécuritaires, diversifiés et profitant des taux de rendement en hausse,
- elle a saisi quelques occasions d'arbitrages opportunistes,
- elle a renforcé ses équipes et multiplié ses actions en matière de gestion locative avec comme objectif premier le maintien du taux d'occupation,

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

Sur l'exercice, 105 505 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées, soit un apport net de capitaux de 24,46 millions d'euros.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 3 433 à 3 694. Parmi ceux-ci, cinq institutionnels détenaient au 31 décembre 2008, 35,08 % du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (10,89 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (9,03 %) au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie DEXIA EPARGNE PENSION (6,55 %) au titre des contrats NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (5,50 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- et la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (3,11 %) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2.

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
2004	77 949 400	56 622 224,00	56 022 993,20	512 825	1 289	5 662 222,40	180,00
2005	156 276 064	98 198 555,00	97 506 666,00	1 028 132	2 559	9 819 855,50	195,00
2006	192 164 328	47 368 730,00	46 300 974,50	1 264 239	3 085	4 736 873,00	205,00
2007	217 373 984	38 786 600,00	35 967 886,50	1 430 092	3 433	3 878 660,00	215,00
2008	233 410 744	32 381 155,00	24 464 269,00	1 535 597	3 694	3 238 115,50	225,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 39 274 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2008. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 144 779 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, 720 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)
2004		3 758	0,73 %	15 jours	-	-
2005	379	4 018	0,43 %	15 jours	-	-
2006	778	6 005	0,54 %	15 jours	-	-
2007	1 150	14 567	1,10 %	15 jours	-	-
2008	720	39 274	2,60 %	15 jours	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2008

Après un programme d'investissement de 44,5 millions d'euros en 2007, la SCPI a volontairement freiné son rythme d'acquisition dans un contexte fortement perturbé par la crise économique et financière actuelle. Elle a investi avec prudence, en restant stricte sur les critères fondamentaux d'investissement, convaincue que la période à venir réserve de belles opportunités d'acquisition.

Au total, 11 actifs ont été acquis sur l'exercice, portant sur 29 nouveaux baux et 12 077 m² pour un prix de revient global de 18,2 millions d'euros. Ils ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 7 % en prix de revient par rapport à l'exercice précédent.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2008

La majorité des investissements de l'exercice a porté sur des actifs de bureaux (représentant 75 % en prix de revient et 8 opérations sur 11 réalisées). Parmi les principales acquisitions de bureaux, cœur de cible d'EFIMMO, on peut citer :

- un immeuble situé à Clichy (92) et loué à la SOCCRAM (filiale GDF) avec un bail ferme courant jusqu'à fin mars 2012, pour un prix de revient de 3,1 M€* et une surface de 1 220 m²*,
* pour la quote-part indivise d'EFIMMO (25 %), SCPI IMMORANTE co-indivisaire (75 %).
- un immeuble développant 1 913 m², situé à Illkirch-Graffenstaden (67) et loué principalement à Euro Information (Banque CIC) avec un bail neuf à effet du 5 février 2007 et courant jusqu'au 4 février 2016, pour un prix de revient de 3,4 M€,
- un immeuble situé à Montigny-le-Bretonneux (78) et loué à ETDE (Groupe Bouygues) avec un bail ferme courant jusqu'à fin novembre 2012, pour un prix de revient de 3,3 M€** et une surface de 2 063 m²**.
** pour la quote-part indivise d'EFIMMO (50 %), SCPI IMMORANTE co-indivisaire (50 %).

Dans une logique de diversification et de mutualisation des risques, et sans remettre en cause sa stratégie d'investissement, EFIMMO a également acquis différents types d'actifs commerciaux :

- deux moyennes surfaces de périphérie de respectivement 987 et 1 927 m², situées à Mayenne (92) et Fouquières-lès-Lens (62), et louées à la Halle (groupe VIVARTE) et ED, pour des prix de revient respectifs de 1,4 M€ et 1,8 M€,
- un petit centre commercial de quartier acquis auprès de l'EPARECA, développant 1 157 m² et constitué de sept cellules, situé à Saint-Ouen L'Aumône (95), pour un prix de revient 1,4 M€.

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

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

- La performance à long terme

La Société de Gestion continue à privilégier des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché (121,45 € HT/HC en moyenne pour les investissements 2008, 139 € HT/HC pour les bureaux, et 87 € HT/HC pour les commerces). Les prix de revient au m² suivent les tendances du marché avec une moyenne de 1 505 € pour les investissements 2008 contre 1 343 € pour le patrimoine à fin 2007. Enfin, la rentabilité moyenne des investissements 2008 ressort à 8,07 % en progression par rapport à la rentabilité des investissements de l'exercice 2007 (7,99 %).

- La sécurité et la mutualisation des risques

Sur le plan géographique, la Société de Gestion recherche toujours, pour les investissements en bureaux, des zones tertiaires de qualité, correctement desservies par les transports et généralement situées dans le croissant ouest et sud parisien ainsi que dans les principales agglomérations de province, en privilégiant celles en croissance démographique. 45 % des investissements de l'exercice ont porté sur des bureaux en province et 37 % sur des bureaux en région parisienne.

En terme de risque locatif, 29 baux nouveaux ont été repris avec 28 locataires parmi lesquels les principaux, le Ministère de l'Economie, le Ministère du budget et AZUR GMF, ne représentent respectivement que 1,41 %, 1,15 % et 1,97 % du total des loyers de la SCPI à fin 2008.

ARBITRAGES 2008

Dans un contexte de croissance du patrimoine d'EFIMMO, votre Société de Gestion a réalisé deux opérations d'arbitrage au cours de l'exercice, en saisissant notamment une opportunité sur un magasin à Saint-Doulchard.

Un ensemble de bureaux d'une surface de 178 m² a été vendu à Clermont Ferrand au cours du troisième trimestre 2008 pour un prix net vendeur de 185 000 €. Au cours du quatrième trimestre 2008, une transaction opportuniste, visant à arbitrer un magasin d'une surface de 650 m² situé à Saint-Doulchard, s'est conclue pour un prix net vendeur de 1 305 000 €, ressortant à 63 % au dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2007. Cette surcote ne remet en aucun cas en cause les valeurs d'expertises de l'ensemble du portefeuille.

Au total, les arbitrages de l'exercice 2008 affichent un prix de cession global de 1 490 000 € procurant une plus-value globale (brute de fiscalité) de 764 359 €.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2008

Les investissements réalisés en 2008 modifient peu la répartition du patrimoine de la SCPI par typologie d'actifs et par localisation géographique.

Evolution du patrimoine de fin 2007 à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/08	Au 31/12/2007
Bureaux *	80,84 %	81,10 %
Commerces de centre-ville	1,37 %	0,93 %
Moyennes surfaces de périphérie	10,68 %	10,38 %
Commerces de vente aux professionnels	2,27 %	2,34 %
Activité	4,84 %	5,25 %

* comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

Composition du patrimoine à fin 2008 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Activité	TOTAL 2008	TOTAL 2007
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente aux professionnels			
Paris	4,53%	0,20%				4,73%	4,84%
Région Parisienne	28,62%	0,47%	3,18%		2,93%	35,20%	34,75%
Province	47,69%	0,69%	7,51%	2,27%	1,91%	60,07%	60,41%
TOTAL 2008	80,84%	1,37%	10,68%	2,27%	4,84%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2008 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés			Entrepôts	TOTAL 2008	
		Commerces de centre-ville	Moyennes surfaces de périphérie	Commerces de vente au professionnels			
Paris	4 321	151				4 472	1,97%
Région Parisienne	52 133	1 157	7 160		10 731	71 181	31,31%
Province	113 362	1 231	20 585	9 628	6 904	151 709	66,73%
TOTAL	169 816	2 539	27 745	9 628	17 635	227 363	100,00%
TOTAL	74,69%	1,12%	12,20%	4,23%	7,76%		

Le prix de revient moyen frais inclus du patrimoine s'établit à 1 186 €/m² au 31 décembre 2008 contre 1 165 €/m² à fin 2007. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 231 €/m² à la fin de l'exercice 2008 contre 1 244 €/m² à la fin de l'exercice 2007.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2008, le patrimoine était constitué de 524 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,50 % du total des loyers de la SCPI) en année pleine sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	6	5,17%
FRANCE TELECOM	3	3,32%
C.E.T.E de l'EST	1	2,60%
CLIENT LOGIC	2	2,45%
ANPE	8	2,39%
SIEMENS	2	2,05%
AZUR GMF	18	1,97%
Ministère de l'Education Nationale	2	1,83%
GENEDIS (Groupe Carrefour)	3	1,83%
DDTE	1	1,68%
STMI	1	1,66%
GIE DIRECT ASSURANCE (Groupe AXA)	1	1,55%
CEGEDIM ACTIV	1	1,50%
TOTAL	49	30,00%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier des biens détenus par EFIMMO s'est maintenu à un niveau élevé (95,67 %) bien qu'en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (95,99 %).

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

La vacance de 4,33 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 1 117 009 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUELEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2008, la Société de Gestion a loué ou reloué 37 locaux portant sur 8 493 m².

Par ailleurs, six renouvellements portant sur 1 936 m² se sont conclus favorablement à l'amiable et une cession de bail a également été réalisée.

<i>En euros</i>	Ancien Loyer	Nouveau Loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Renouvellements baux	198 446	211 325	12 879	6,49%
Relocations	1 186 097	1 236 629	50 532	4,26%
SOUS-TOTAL	1 384 543	1 447 954	63 411	4,58%
Locations		55 551		
TOTAL		1 503 505		

Au total, la gestion locative a permis de faire progresser les loyers en année pleine des baux concernés de 4,58 % ce qui constitue une bonne performance dans un contexte où les révisions indicielles successives ont parfois fait évoluer les loyers à des niveaux supérieurs au marché.

Le 2^{ème} trimestre de l'exercice 2008 aura été marqué par la relocation significative d'un immeuble de bureaux de près de 4 800 m² situé à Arcueil (détenu en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMORENTE) à la communauté d'agglomération du Val de Bièvre. Cette relocation a permis une progression du loyer annuel de 8,4 % sans interruption entre la sortie de l'ancien locataire et l'arrivée du nouveau.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 15 456,50 € HT en 2008.

LITIGES

Au 31 décembre 2008, outre les procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige significatif n'est à signaler.

GESTION IMMOBILIERE

GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, la Société de Gestion constitue des provisions pour grosses réparations sur la base d'un taux de 5 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	1 272 733 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	1 291 345 €
<u>- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008</u>	<u>1 381 678 €</u>
= Solde de la provision du 31 décembre 2008	1 182 400 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2008 ont concerné :

- des travaux de réfection pour relocation des bureaux situés avenue du Maréchal Joffre à Nanterre,
- des travaux de réfection pour relocation des bureaux situés boulevard Berthier à Paris (17),
- des travaux de mise en conformité dans l'immeuble de bureaux situé avenue du Général De Gaulle à Bagnolet,
- des travaux de rénovation et remise en état pour relocation des bureaux situés rue des chardonnerets à Tremblay-en-France.

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 2009-2013 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2009 et 2010, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2011, 2012 et 2013, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

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 en cas de vacance d'un actif destiné à être reloué. Dans ce cadre, la Société de Gestion s'est fixée un objectif de travaux ambitieux pour les deux années à venir et envisage de porter le taux de provision pour grosses réparations travaux de 5 % à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes potentiels sur les locaux vacants afin d'accompagner ce programme.

SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

Dans le souci de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, lorsque EFIMMO est majoritaire dans une copropriété (ou propriétaire unique), les fonctions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestionnaire technique peuvent être confiées à GSA Immobilier, filiale de SOFIDY.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein de 6 immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA.

La charge financière correspondante pour votre SCPI dont l'essentiel est remboursé par les locataires s'est établie à 34 607,29 € HT en 2008.

ENVIRONNEMENT

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, EFIMMO s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les investissements réalisés depuis 2001 font l'objet d'un diagnostic amiante complet et systématique préalablement à l'acquisition. Pour les investissements réalisés antérieurement au 31 décembre 2001, des diagnostics complémentaires ont été réalisés en cas de rapport jugé incomplet au sens du Décret n°2001-840 du 13 septembre 2001.

Aucune présence significative d'amiante n'a été décelée sur le patrimoine de la Société. Les contrôles de surveillance obligatoires sont régulièrement diligentés le cas échéant, et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

S'agissant de la pollution des sols, de la légionellose, et d'une manière générale des préoccupations sanitaires et environnementales faisant l'objet d'un cadre réglementaire, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

RESULTATS 2008

Les comptes et annexes 2008 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique difficile, les revenus locatifs par part de votre SCPI, en hausse de 1,8 %, ont continué leur progression et le résultat par part progresse de 2,7 % par rapport à l'exercice précédent.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007		EXERCICE 2008	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,57	95,5%	15,22	95,4%	14,18	93,8%	17,10	99,1%	17,14	97,6%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,78	4,5%	0,73	4,6%	0,93	6,2%	0,15	0,9%	0,42	2,4%
TOTAL DES REVENUS	17,35	100,0%	15,95	100,0%	15,11	100,0%	17,25	100,0%	17,56	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,70	9,8%	1,58	9,9%	1,50	9,9%	1,69	9,8%	1,75	9,9%
Autres frais de gestion	0,43	2,5%	0,30	1,9%	0,19	1,3%	0,31	1,8%	0,22	1,3%
Charges locatives non récupérées	0,72	4,1%	0,56	3,5%	0,61	4,0%	0,76	4,4%	0,76	4,3%
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,85	16,4%	2,44	15,3%	2,30	15,2%	2,77	16,1%	2,73	15,5%
Charges financières	0,21	1,2%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,15	0,9%	0,00	0,0%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,01	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
* autres										
Provisions	1,03	5,9%	0,93	5,9%	0,94	6,2%	1,01	5,9%	1,14	6,5%
Sous-total CHARGES INTERNES	1,25	7,2%	0,93	5,9%	0,94	6,2%	1,16	6,7%	1,15	6,5%
TOTAL DES CHARGES	4,10	23,6%	3,38	21,2%	3,24	21,5%	3,93	22,8%	3,87	22,1%
RESULTAT COURANT	13,25	76,4%	12,57	78,8%	11,87	78,5%	13,32	77,2%	13,68	77,9%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,36	71,2%	12,36	77,5%	12,36	81,8%	12,36	71,7%	12,72	72,4%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,17	70,1%	12,17	76,3%	12,10	80,1%	12,30	71,3%	12,61	71,8%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	0,89		0,21		-0,49		0,96		0,96	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,00		1,13		0,48		1,31		2,15	

* 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 ⁽¹⁾		POURCENTAGE
		(dont commissions de la Société de Gestion)		
2004	4 510 119 €	1 116 867 €	(466 527)	24,76 %
2005	9 732 733 €	2 115 596 €	(1 025 954)	21,74 %
2006	15 818 092 €	3 618 255 €	(1 697 749)	22,87 %
2007	21 776 521 €	5 216 847 €	(2 198 556)	23,96 %
2008	24 431 565 €	5 636 830 €	(2 556 968)	23,07 %

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'ENTREE ⁽²⁾	PRIX DE SORTIE ⁽³⁾	RENTABILITE BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITE NETTE ⁽⁵⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2004	176,00 €	158,40 €	9,86 %	10,95 %	7,02 %	7,80 %
2005	180,00 €	162,00 €	8,86 %	9,85 %	6,87 %	7,63 %
2006	195,00 €	175,50 €	7,75 %	8,61 %	6,34 %	7,04 %
2007	205,00 €	184,50 €	8,41 %	9,35 %	6,03 %	6,70 %
2008	215,00 €	193,50 €	8,17 %	9,08 %	5,92 %	6,57 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

(3) Somme revenant à l'associé qui se retire au 1^{er} janvier dans le cadre du régime du capital variable.

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

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

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2007 (*)	Durant l'année N	Total au 31/12/2008
Fonds collectés	273 301 417	26 411 507	299 712 924
+ Cessions d'immeubles	2 888 080	725 568	3 613 648
+ Plus / moins values sur cession d'immeuble	- 421 008	605 566	184 558
- Prélèvements sur primes d'émission	- 45 187 799	- 6 548 057	- 51 735 856
- Achat d'immeubles	- 238 389 606	- 17 109 041	- 255 498 648
- divers	-	-	-
= Sommes restant à investir	- 7 808 916	4 085 543	- 3 723 374

(*) Depuis l'origine de la société

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 2008 ;
- **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 2008, seuls quatre actifs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par FONCIER EXPERTISE. Il s'agit des acquisitions réalisées au-delà du 31 octobre 2008 et de l'acquisition de Bruges en date du 23 octobre 2008 qui sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE
Valeur des immeubles	251 030 992	279 799 000	279 799 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	17 893 498		17 347 538
- Amortissements	-17 893 498		
- Provision pour grosses réparations	-1 182 400		
SOUS TOTAL	249 848 591	279 799 000	297 146 538
Agencements	809 442		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	809 442	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	180 631	180 631	180 631
Liquidités nettes à investir	661 663	661 663	661 663
SOUS TOTAL	842 293	842 293	842 293
Commission de souscription	31 034 470		33 109 870
- Amortissements	-31 034 470		
SOUS TOTAL	0	0	33 109 870
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	251 500 326	280 641 293	331 098 701
Nombre de parts sociales au 31/12/2008	1 535 597	1 535 597	1 535 597
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2009 du solde du dividende 2008.	163,78	182,76	215,62
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008.	167,60	186,58	219,43

Par rapport aux valeurs de l'an passé, on notera la quasi stabilité des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

<i>en Euros</i>	31/12/2008	31/12/2007	Δ 2008/2007
	Valeurs après distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	163,78	160,55	+ 2,01%
Valeur de réalisation / part	182,76	184,80	- 1,11 %
Valeur de reconstitution / part	215,62	217,86	- 1,03 %
	Valeurs avant distribution en 2009 du solde du dividende 2008		
Valeur comptable / part	167,60	164,07	+ 2,15 %
Valeur de réalisation / part	186,58	188,31	- 0,92 %
Valeur de reconstitution / part	219,43	221,38	- 0,88 %

FISCALITE 2008

FISCALITE 2008 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 20,81 €	- Produits financiers	: 0,36 €
- Frais et charges déductibles	: 7,45 €		
= Revenus fonciers nets	: 13,36 €		
Rappel Dividende	: 12,72 €		

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

- Revenu imposable : 14,14 €

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

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

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

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

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

PERSPECTIVES

La crise financière et économique ne constitue certes pas une bonne nouvelle en ce début d'année 2009 mais pourrait créer pour EFIMMO des opportunités d'investissement intéressantes dans un contexte de remontée des taux de rendement. 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.

La crise risque de créer des tensions sur les valeurs locatives et la santé des locataires sur les bureaux. Dans ce contexte, EFIMMO dispose d'un certain nombre d'atouts pour traverser cette période sereinement :

- un patrimoine très mutualisé avec de nombreuses unités locatives,
- beaucoup de locataires de type « administrations » et/ou secteur public,
- une diversification avec environ 14 % de locaux commerciaux.

Par ailleurs, votre Société de Gestion s'attachera à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation et à saisir les opportunités d'arbitrages qui permettront d'améliorer la performance de la SCPI.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2008

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2008		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	251 840 433	279 799 000	235 459 578	268 861 670
Immobilisations en cours				
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	1 182 400		1 272 733	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 250 658 033	= 279 799 000	= 234 186 844	= 268 861 670
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	180 631	180 631	161 086	161 086
Créances				
Locataires et comptes rattachés	624 564	624 564	573 121	573 121
Locataires douteux	1 029 460	1 029 460	585 722	585 722
Autres créances	3 888 091	3 888 091	3 449 943	3 449 943
Provisions pour dépréciation des créances	- 721 227	- 721 227	- 376 207	- 376 207
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 366 430	10 366 430	4 360 000	4 360 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 926 007	2 926 007	2 154 604	2 154 604
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 199 246	- 4 199 246	- 3 802 299	- 3 802 299
Dettes d'exploitation	- 12 612 793	- 12 612 793	- 11 374 208	- 11 374 208
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= 1 481 918	= 1 481 918	= -4 268 237	= -4 268 237
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 639 625	- 639 625	- 316 616	- 316 616
TOTAL III	= -639 625	= -639 625	= -316 616	= -316 616
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 251 500 326	=	= 229 601 992	=
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	=	= 280 641 293	=	= 264 276 818

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/07	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/08
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	217 373 984		16 036 760	233 410 744
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	55 927 433		10 374 747	66 302 180
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-45 187 799		-6 548 057	-51 735 856
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-421 008		605 566	184 558
Réserves	36 973			36 973
Report à nouveau	610 892	1 261 517		1 872 409
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	17 308 999	-17 308 999	20 042 052	20 042 052
Acomptes sur distribution	-16 047 481	16 047 481	-18 612 733	-18 612 733
TOTAL GENERAL	229 601 993	0	21 898 335	251 500 327

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-08	Exercice N-1 clos le 31-déc-07
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	24 431 565	21 776 521
Charges facturées	5 164 824	4 233 113
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	548 322	334 290
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	69 507	28 121
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	38 143	20 686
Provisions pour grosses réparations	1 381 678	909 787
Provisions pour risques et charges		50 000
Transfert de charges d'exploitation	4 600 820	6 872 078
Autres produits	10	1 372
Total des produits d'exploitation	36 234 869	34 225 967
Produits financiers		
Produits financiers	614 477	188 542
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	614 477	188 542
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	15 000	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	15 000	
TOTAL DES PRODUITS	36 864 346	34 414 509
Solde débiteur = perte		
Total général	36 864 346	34 414 509

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31-déc.-08	Exercice N-1 clos le 31-déc-07
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 164 824	4 233 113
Charges d'entretien du patrimoine locatif	244 992	322 711
Grosses réparations	1 381 678	909 787
Autres charges immobilières	831 250	638 103
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	2 556 968	2 198 556
Commission de souscription	3 238 116	3 878 660
Frais d'acquisitions	1 362 704	2 993 418
Diverses charges d'exploitation	332 577	346 135
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 618	2 618
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	383 162	181 214
Provisions pour grosses réparations	1 291 345	1 136 071
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	29 581	49 368
Total des charges d'exploitation	16 819 815	16 889 752
Charges financières		
Charges financières diverses	2 480	192 165
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	2 480	192 165
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		23 593
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		23 593
TOTAL DES CHARGES	16 822 295	17 105 510
Solde créditeur = bénéfice	20 042 052	17 308 999
Total général	36 864 346	34 414 509

ANNEXE

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 5 % des loyers HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

La société FONCIER EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2008, seuls quatre actifs achetés en fin d'exercice n'ont pas fait l'objet d'une expertise.

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 (251 815 411 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (25 023 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques.

• *Provisions pour grosses réparations*

Au 31 décembre 2008, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2007	1 272 733 €
+ Nouvelle provision constituée en 2008	1 291 345 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2008	1 381 678 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2008	1 182 400 €

Un plan pluriannuel prévisionnel a été établi pour les exercices 2009 à 2013.

• *Immobilisations financières*

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 180 631 €.

• *Créances locataires*

Au 31 décembre 2008, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 624 564 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 1 029 460 €, provisionnés à hauteur de 721 277 €. 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 syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 3 551 584 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 3 414 093 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 268 173 €, correspondant notamment à la TVA récupérable pour 92 888 € et TVA collectée pour 121 509 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt : 10 452 337 €
- Disponibilités en banque : 2 840 100 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	4 199 246 €
- Dépôts de garantie	4 193 090 €
- Fonds de roulement refacturés	6 157 €
Dettes d'exploitation :	12 612 793 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	1 650 408 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	3 414 093 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 570 697,36 €)	1 155 670 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	51 529 €
- Dettes fiscales et sociales	261 522 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	25 566 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2008	5 936 359 €
- Autres dettes diverses (dont expertises immobilières : 89 115 €)	117 645 €

- **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	66 302 180	
Frais acquisitions et amortissements		17 893 498
Commission de souscription		31 034 470
Ecarts sur remboursements de parts		2 807 890
Solde de la prime d'émission	14 566 323	

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2008 ressort à :	20 042 052 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	12 748 738 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2008 s'est élevé à :	5 863 833 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	1 429 481 €

• **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Entrées	Sorties	31/12/08
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	234 995 537	16 736 000	725 568	251 005 969
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	505 990	373 041		879 031
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	161 086	47 841	28 297	180 631
	235 662 612	17 156 883	753 865	252 065 630

• **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/07	Dotations	Reprises	31/12/08
Immobilisations corporelles				
Agencements				
Concessions	41 948	2 618		44 566
Créances				
Créances douteuses	376 207	383 162	38 143	721 227
Provisions				
Pour risques				
Pour charges				
Pour grosses réparations	1 272 733	1 291 345	1 381 678	1 182 400
	1 690 889	1 677 125	1 419 821	1 948 193

• **Produits constatés d'avance**

Ils s'élèvent à 639 625 € et correspondent à des indemnités de résiliation perçues lors de départs de locataires et à des loyers 2009 facturés sur l'exercice 2008.

• **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2008, aucun actif ne fait l'objet d'une promesse de vente signée. Par ailleurs, deux offres fermes ont été acceptées en vue d'acquérir des actifs pour 2,2 M€ frais inclus.

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	24 431 565 €
- les charges et taxes refacturées :	5 164 824 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	614 477 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 617 829 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de la Société de Gestion que certains baux permettent de refacturer aux locataires.

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 4 600 820 € correspond aux frais d'acquisitions pour 1 362 704 € et à la commission de souscription pour 3 238 116 €.

Les produits exceptionnels (15 000 €) correspondent au remboursement d'un séquestre.

• **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	5 164 824 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	2 815 993 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	2 348 861 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	244 922 €
- les travaux pour grosses réparations :	1 381 678 €
- le poste « autres charges immobilières » :	831 250 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	759 569 €
- <i>dont assurances :</i>	49 521 €

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 2008 à ce titre s'élève à 2 556 968 €.

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 2008 à :

- frais de souscription :	3 238 116 €
- frais d'achat du patrimoine :	1 362 704 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 332 577 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	71 290 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	24 696 €
- des honoraires divers (<i>dont honoraires de relocation, gestion technique, audit des taxes foncières ...</i>)	146 394 €
- de frais d'actes et de contentieux	26 762 €
- de la TVA non récupérable	36 394 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	10 500 €

• **Dotations aux amortissements et provisions**

Elles comprennent principalement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 5 % du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 1 291 345 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 383 162 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 38 143 € ; dans le même temps, les créances définitivement perdues ont été passées par « pertes et profits » au chapitre des autres charges,
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 2 618 €.

• **Autres charges**

Ce poste s'élève à 29 581 € et est essentiellement composé de la cotisation à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) pour un montant 13 278 € et des pertes sur créances pour un montant de 13 995 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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 2008</i>			<i>Au 31 décembre 2007</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	207 150 109	226 184 000	19 033 891	194 349 119	218 051 670	23 702 551
Commerces de centre-ville et milieu urbain	3 129 468	3 822 000	692 532	1 809 468	2 495 000	685 532
Moyennes surfaces de périphérie	24 003 460	29 890 000	5 886 540	21 503 460	27 910 000	6 406 540
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 350 000	498 000	5 852 000	6 300 000	448 000
Activité	11 749 963	13 553 000	1 803 037	11 945 531	14 105 000	2 159 469
TOTAL	251 885 000	279 799 000	27 914 000	235 459 578	268 861 670	33 402 092

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827		61 539	330 366
PARIS	75009	7 rue Chaptal	JONES SMITH & CASEY EURL	81	20/11/87	152 449		30 150	182 599
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	0	16/12/88	27 389		543	27 932
LYON	69003	Le Maréchal 103 av. du Maréchal de Saxe	Banque Française de Crédit Coopératif	158	27/12/88	1 780 434		28 505	1 808 939
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Capri	587					
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	D & RH Avocats	218					
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pereire	D & RH Avocats	149					
			2C Service (études d'ingénierie)	84	05/04/89	100 780		2 230	103 011
			ANEM	90	01/02/90	57 118		1 264	58 382
			Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	0	01/05/89	19 281			19 281
			Concession 25 ans	0					
			Parkings	0		19 818			19 818
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Gestonphi SARL (cabinet comptable)	256	26/09/89				
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Blue Bird Formation (enseignement)	40	26/09/89	1 595 906		77 775	1 673 681
PARIS	75017	23 boulevard Berthier	Libre	141	28/06/90	2 188 040	38 448	73 134	2 299 622
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	Libre	362					0
		17 rue Denfert Rochereau	ANPE	198	11/07/90	486 477	9 604	16 596	512 678
			A.D.I.E (ASS.DROIT INIT.ECON.)	130					
			Concession 4 parkings	0		30 490			30 490
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/91	580 831		10 999	591 829
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			396 367
MEYLAN	38240	33 chemin du Vieux Chêne	Libre	760	15/10/91	664 900		116 811	781 711
SAINTE NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 176		15 096	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Cegid (informatique)	433	26/06/92	929 366			929 366
EPINAY SUR ORGE	91360	La prairie de Rossay	On Line	434					
PARIS	75009	9 rue Chaptal	VETIR (vente vêtements)	913	19/04/93	691 876			691 876
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Credinfor	160	17/05/93	135 006		27 642	162 648
BRON	69500	Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation	Auberges, Bistrot et Compagnie	70	02/08/93	172 988		30 931	203 920
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	Vitalaire	715	30/11/94	522 443			522 443
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village	Pier Import	680	05/03/98	701 265		175 957	877 222
ST THIBAUT DES VIGNES	77400	7 rue Lamartine	AMH - Easy Cash	457					
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	MC2i	238	28/12/00	371 495		22 788	394 284
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	VETURA	604	19/12/01	511 466		50 980	562 446
COIGNIERES	78310	94 route Nationale 10	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000		13 414	214 414
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 488		37 325	596 812
GENNEVILLIERS	91080	10 allée des Champs Elysées	Laurie Lumières	1 345	19/07/02	899 449		91 509	990 958
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	Tice	146	27/08/02	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	F.M.P.	70	27/08/02	70 400		5 085	75 485
STE GENIEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	SPINNER France	123	01/10/02	152 449		18 068	170 517
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gallée	ANPE	526	03/10/02	324 000		27 843	351 843
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	Tice	300	18/11/02	377 098		23 404	400 502
			LOGICONFORT	573	14/02/03	995 001			995 001
			OMOTE	515					
			SUPER SPORT	1 200	04/03/03	533 571		58 676	592 247
			LA POSTE	1 517	23/05/03	1 350 000		26 000	1 376 000

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
SAINT QUENTIN LATTES EVRY	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/03	1 247 520		21 654	1 269 174
	34970	Font de la Banquière - Le Météor	ANPE	497	29/08/03	573 254		32 688	605 942
	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre Trésorerie Générale Essonne APEC SERVICES FISCAUX LE LOGEMENT Français MG FORMATION Libre Libre Libre ANPA (centre d'alcologie)	545 133 133 209 277 240 209 72 207 76	15/09/03	1 575 000		91 707	1 666 707
MONTPELLIER AMIENS	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/03	1 321 580		76 624	1 398 204
	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF ASSURANCES MTH INGENIERIE Assurance 2000 Assurance 2000	186 15 13 13	09/10/03	287 000		18 873	305 873
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	STERIA	559	09/12/03	800 000		76 832	876 832
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	DIRECTION GENERALE DES IMPOTS	989	16/12/03	1 534 000			1 534 000
EVRY	91000	1 rue Mazières	SERVICE D'INCENDIE DE L'ESSONNE	271	19/12/03	328 370		21 284	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 rue Pasteur	MINISTERE DE LA JUSTICE	1 861	27/01/04	500 000		61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	SEMAPHORES CORPORATE	152	30/01/04	1 680 000	141 100	101 002	1 922 102
		4à 22 rue Léon Paulet	Libre	10					
		4 à 22 rue Léon Paulet	O2 Développement	11					
		4 à 22 rue Léon Paulet	TELEASSURANCE	137					
		4 à 22 rue Léon Paulet	DIRECTION GENERALE DES DOUANES	62					
		16 rue Léon Paulet	VILLE DE MARSEILLE	213					
		4 rue Léon Paulet	VILLE DE MARSEILLE	156					
		22 rue Léon Paulet	VILLE DE MARSEILLE	48					
		10 rue Léon Paulet	MINISTERE DE LA JUSTICE	82					
		16 rue Léon Paulet	VILLE DE MARSEILLE	300					
		22 rue Léon Paulet	VILLE DE MARSEILLE	115					
		16 rue Léon Paulet	S.A.R.L. SICIER	23					
		4 à 22 rue Léon Paulet	S.A.S.I.2.A.	11					
		04 rue Léon Paulet	Libre	11					
		04 rue Léon Paulet	S.C.E.T	75					
	MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	22 rue Léon Paulet	ASS°CHEVALIER CONCORDE BRIDGE	56				
		04 rue Léon Paulet	M et M LA BOUTIQUE DES RETOUCHES	8					
		04 rue Léon Paulet	NS ASSOCIES	11					
		04 rue Léon Paulet	UNIFORMATION	31					
		22 rue Léon Paulet	BANQUE POPULAIRE	68					
		22 rue Léon Paulet	MAIN SECURITE	22					
		4 rue Léon Paulet	Libre	35					
		4 rue Léon Paulet	EULOGOS	23					
		04 rue Léon Paulet	D.N.R.E.D.	163					
		4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	16					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	22 rue Léon Paulet	MONTIGNY TISSUS	1 500	04/02/04	990 000		71 643	1 061 643

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition	
ORLEANS	45000	33-35 av de Paris et 6-8 rue de Patay	CAMEG	129	05/03/04	3 285 000		294 821	3 579 821	
			Win Log	366						
			GRANT THORNTON FIDULOR	549						
			Ministère de la Justice	219						
			AGEFIPH	395						
			OHE PROMETHEE	380						
			INFINIIM	443						
			ARIS TECHNOLOGIES	196	17/03/04	1 525 000		185 124	1 710 124	
			Libre	53						
			Kpmg	299						
Libre	180									
Libre	22									
O 2 GAME	178									
Libre	176									
ESI Group	330									
Libre	35									
Transwater	257									
PST Nord	151									
TDLP	72									
DOMAN TRANSPORTS	105									
SAMSAH	110									
ACTIV RL	144									
Centre Hospitalier interdépartemental	70									
France TELECOM	2 281	09/04/04	950 000		58 238	1 008 238				
BERTIN TECHNOLOGIES	1 040	22/04/04	1 107 000		65 174	1 172 174				
PROMPT	721	05/05/04	840 000		50 445	890 445				
AGEFIPH	263	25/06/04	681 300		63 200	744 500				
D.I.R.E.N.	711									
SARCOS	483	01/07/04	450 000		47 146	497 146				
SARCOS	221	01/07/04	230 000		24 286	254 286				
Caisse d'Epargne	1 221	01/07/04	1 400 000		138 307	1 538 307				
Transport MERLIN	306	15/07/04	193 800		18 256	212 056				
LAVEGI	1 882	15/07/04	1 122 000		105 962	1 227 962				
STRUERS	899	15/07/04	1 020 000		96 329	1 116 329				
Libre	436									
Reseaux Experts	360									
TPRM	310									
Graphik	317									
BOIRON	1 072	15/07/04	540 600		51 055	591 655				
Communication et Services	225	15/07/04	484 500		45 756	530 256				
IDS	300	06/09/04	897 600		132 774	1 118 372				
ABPR IDF	664									
TECHCITY SOLUTIONS	421	15/09/04	454 725		10 102	464 827				
ARCELOR FRANCE	55									
Gendarmerie Nationale	245	22/09/04	5 530 000		434 848	5 964 848				
Conseil Régional Haute Normandie	250									
Kaufman	351									

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN (suite)	76000	73 - 75 rue de Martainville	Conseil Régional Haute Normandie Conseil Régional Haute Normandie Conseil Régional Haute Normandie Segmo Rouen Habitat La Prépa Ventura Ventura Manpower Les Chais de la Transat Les Chais de la Transat	735 373 366 400 422 544 247 114 1 180 320 65					0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	FONCIA	231	06/10/04	330 000		37 499	367 499
LE MONT SAINT-AIGNAN	76130	5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine	SOFINCO	688	22/10/04	750 000		40 390	790 390
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Libre	1 990	19/1/04	3 300 000		191 869	3 491 869
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	LA POSTE	1 414	22/12/04	735 000		45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	BERTIN TECHNOLOGIES ARCOFLUID IGT ADEMTECH HEXABIO Buisness Anywhere CONFINNOV Stat Expert OBERTHUR CARD SYSTEMS	727 40 146 350 52 92 44 24 326	30/12/04	1 900 000		65 000	1 965 000
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1 220 1 660	04/02/05	4 200 000		333 817	4 533 817
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	EUROPA DISCOUNT ED CIE EURO. DE LA CHAUSSURE SABA Distribution Libre Bouderbali Yanis ALOES	1 330 463 458 463 500 0	18/02/05	2 550 000		251 754	2 801 754
BORDEAUX	33000	10-12 bd A. Gautier et 12-16 rue Redon	France TELECOM	3 867	11/03/05	5 456 640		463 682	5 920 322
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 880	23/03/05	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
NANTES	44300	Route de Gachet	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 800	23/03/05	2 050 000		181 068	2 231 068
METZ	57000	1 rue Graham Bell	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 730	23/03/05	2 250 000		198 733	2 448 733
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	3 035	23/03/05	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crété	Client Logic	1 611 1 168	20/05/05	6 500 000		381 538	6 881 538
NANTES	44000	8 place de la Bourse	CO.ME.CA	36	17/06/05	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue la Pérouse	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	VILLE DE NANTES	62	17/06/05	61 100		5 602	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Libre DDASS	348 685	17/06/05	895 000		82 057	977 057
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Libre	237	17/06/05	481 900		44 183	526 083
BONDOUFLE	91070	12 rue Pierre Josse	Libre	1 410	27/06/05	830 000		91 097	921 097
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Cegepim Activ	3 408	07/07/05	4 070 000		238 791	4 308 791

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
LOGNES	77185	12-20 rue de la Maison Rouge	Libre	901	20/07/05	950 000		56 724	1 006 724
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Amplitude Système	293	20/07/05	961 480		25 000	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/05	3 800 000		222 344	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	FIVA	1 095	09/08/05	2 000 000		196 975	2 000 000
COURBEVOIE	92400	66 quai du Maréchal Joffre	KOMPASS	1 338	02/09/05	3 600 000	13 500	196 975	3 810 475
METZ	57000	13 bd de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/05	8 000 000		459 388	8 459 388
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vouries	OKATRON	59	21/09/05	798 405		84 527	882 932
			Libre	60					
			FORCO	72					
			EUROPA DISCOUNT ED	93					
			OPTITRANS	127					
			HYPERVACANCES	63					
			INAPA France	276					
MEYLAN	38240	15 chemin de la d'Huy	Madame DUPUIS (Cabinet Dentaire)	56	21/09/05	767 095		87 977	855 072
			Madame PAGES (Courtage Conseil)	57					
			TELINDUS France	127					
			Libre	70					
			Ingerop	128					
			W4	145					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/05	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/05	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	chemin Robespierre Bat 1	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	1 222	29/09/05	1 421 433		143 808	1 565 241
			Libre	25					
			SEFIA EUROPE	70					
			Libre	21					
			CRISTAL TEC	21					
			Libre	85					
GRENOBLE	38005	chemin Robespierre Bat 6	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	1 520	29/09/05	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piron	DRASS	1 357	30/09/05	1 230 000		134 692	1 364 692
ARQUEUIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	Communauté Agglomération Val de Bièvre	2 393	30/09/05	4 252 500		348 052	4 600 552
			NEOPOST	333					
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Gie Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000		233 956	4 233 956
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Air Liquide	37	25/10/05	2 900 000		230 553	3 130 553
			Allocom	90					
			AGF	248					
			Challenger Event	179					
			Libre	32					
			IAAT	534					
			Icade	54					
			Association ORE	259					
			Interpc	80					
			Libre	28					
			Libre	16					
			Libre	14					
			Serenitec	130					
			Libre	104					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPF	Prix de revient de l'acquisition
CHASSENEUIL DU POITOU (suite)	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Qualiconsult	104					
			Libre	16					
			Libre	213					
			Libre	28					
			Libre	122					
			Libre	169					
			Association ORE	75					
			Libre	143					
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000		193 265	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	AMEC SPIE	129	22/12/05	630 000		70 490	700 490
			CITROEN	351					
			Libre	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	ARES	1 360	08/02/06	2 015 000		183 588	2 198 588
TOULOUSE	31400	ZI du palais - 32 rue des Cosmonautes	Libre	160	13/02/06	921 500		84 200	1 005 700
			SOPYREC (EURA-AUDIT)	225					
			Saphélec	131					
			AMPER	128					
			SODIT	128					
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446		39 517	1 341 963
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Libre	596	19/04/06	1 350 000		150 282	1 500 282
			PROSIM/SIN&STES	596					
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	SOGETI TRANSICIEL	844	20/04/06	1 552 000		158 116	1 710 116
			Libre	234					
			GCG	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	HYGENA CUISINES	1 087	23/05/06	645 000		27 430	672 430
SAINT-HERBLAIN	44800	2 rue des Cocharrières - rue Marcel Paul	LESBRES	1 000	30/05/06	2 500 000		151 020	2 651 020
			Top Dix	475					
			Teck & Bambou	330					
			La Une	435					
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bid Louise Michel	Comec	100	03/07/06	685 000		41 644	726 644
			Europains	320					
			Voilage Services	260					
			SILVERSON	160					
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bid Louise Michel	Libre	163	03/07/06	1 134 000		68 847	1 202 847
			VERSPECTIVE	81					
			Libre	12					
			Nouvelle AVA	19					
			Association des Artisans Taxis	13					
			M.C. IDF	12					
			CPL BATIMENT	248					
			CAPT AIR	260					
			CE SNECMA	70					
			PMR	164					
			PLANET N CO	234					
			SFE	244					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPJ	Prix de revient de l'acquisition			
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Piscines Waterair	87	03/07/06	1 331 000		80 782	1 411 782			
			CTC	148								
			Centre de Réussite	88								
			Libre	90								
			PC7	37								
			STCE	40								
			Asso C.C.F.D.	40								
			Libre	122								
			Libre	90								
			Libre	65								
			Libre	70								
			WEISROCK	135								
			ASEI	140								
			Com IDF	200								
			Libre	90								
			Libre	90								
			Euro Ligne Direct	45								
			Libre	127								
			LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Lisses BATIMENTS	203	03/07/06	2 250 000		136 459	2 386 459
						ACTHYD	510					
D.C.M.S.	109											
AMPLITUDE	218											
DIPS	60											
SOGPC	50											
Audittech Immo 91	60											
OROS	56											
Assistance Event	106											
GTPJ	105											
CONTRÔLE TECH AUTO LISSES	209											
ENERGIE SOUDURE	109											
Prestanim	105											
Bossavie	109											
IPPI	109											
Libre	105											
FIRST SECURITE	105											
Libre	199											
Accodis	367											
Moto Seif Service	105											
PLERIN	22190	2 impasse des longs réages	GENEDIS	3 381	03/07/06	1 690 000		102 532	1 792 532			
			GENEDIS	2 908	03/07/06	1 912 000		115 982	2 027 982			
			GENEDIS	3 339	03/07/06	2 250 000		136 460	2 386 460			
			ASSEDIC de Bretagne	398	11/07/06	600 000		48 035	648 035			
			Dir. Départementale de la sécurité publi.	1 546	13/07/06	2 310 000		140 008	2 450 008			
			CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	ANPE	190	13/07/06	160 000		18 613	178 613
						De Haske	304	26/07/06	8 200 000		781 892	8 981 892
						Euro-Enviro	186					
			HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4, rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Les éditions de l'échiquier	100					

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition	
HORBORG-WIHR (suite)	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	190						
			PCH	217						
			PHAM Electronic	215						
			Reproland	199						
			Striebig	257						
			Fuchs Création	72						
			Force Est	55						
			Sécuritas	42						
			Acceuil	79						
			Bureau	10						
			Salle de Reunion	25						
			MCD INFO	22						
			Cooper Menvier	111						
			David Danse	113						
			Lumberg	80						
			Desscad	84						
			Impact	306						
			Sécuritas	196						
			Sede	257						
			Estelec Industrie	626						
			Domial prestations	610						
			Nova Langues	139						
			WNB FINANCE France	139						
			Ahlens France	583						
			Allofen	198						
			Colombo Filippetti	101						
			HKW Coated products	432						
			Kiné Schubnel	48						
			Libre	196						
			Bat Production	108						
			Servi Plus	169						
			BDS Dental	494						
VWH Vivaldi	209									
Libre	90									
Les éditions de l'échiquier	225									
Libre	169									
Leibfried	218									
Natural Form	562									
Libre	196									
Therm Elec Ingenerie	172									
Apave Alsacienne	109									
Editions Selz	218									
Libre	156									
Labo C. Muller	108									
Rheinzink France	98									
Libre	268									
Domial prestations	296									
ACMOE	108									

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
BONDOUFLE VITROLLES	91070 13127	1 rue Gustave Madiot Zone de Couperigne	IPSOCOS COGESTAR ASSYSTEM France ASSYSTEM France	1 463 399 210 210	03/08/06 28/09/06	775 000 810 000		47 583 82 179	822 583 892 179
PARIS SAINT CONTEST	75018 14280	34 rue Stephenson 2 rue Albert Schweitzer	LE MOULIN VERT IDC LTD GAMBET (SOCOGEC) DESHAYES DRASS TCI GAN	257 217 90 223 48 246 150	29/09/06 24/10/06	730 000 1 310 000		44 937 88 601	774 937 1 398 601
LE MANS VEZIN LE COQUET	72100 35132	83 boulevard Alexandre Oyon ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	SNCF CIE EURO. DE LA CHAUSSURE La Bosse des Affaires PARNTER MARQUES DIFF	1 374 420 600	31/10/06 31/10/06	2 326 654 865 000		103 074	2 326 654 968 074
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	MONODIA AGF VIE	280 322	16/11/06	608 630 601 370		67 648 68 398	676 278 669 768
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Le Jardin sur le Pouce Région des Pays de la Loire	206 688	08/12/06	1 723 000			1 723 000
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ONYX NORD NORMANDIE A.N.P.E.	812 1 029	14/12/06	2 233 000		130 739	2 363 739
ALÈS	30100	14 rue Michelet	AZUR GMF	179	15/12/06	204 000		13 432	217 432
BÉZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/06	138 000		9 382	147 382
BOURGEN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	AZUR GMF	163	15/12/06	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	AZUR GMF	119	15/12/06	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances F.P.S.R	236 431	15/12/06	633 000		39 457	672 457
CHÂLON EN CHAMPAGNE	51000	24 rue Pasteur	AZUR GMF	235	15/12/06	256 000		16 515	272 515
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances Casa Sport	307 130	15/12/06	367 000		23 264	390 264
EPINAL	88000	20 quai du Musée	AZUR GMF	116	15/12/06	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	AZUR GMF	316	15/12/06	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre Association Retrauvailier	497 110	15/12/06	320 000		20 418	340 418
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	AZUR GMF LOXXIA GESTION	502 134	15/12/06	881 000		54 488	935 488
MACON	71000	Clos Bigeonnière	ANPE CPAM de Macon GMF Assurances Banque Populaire	172 343 137 278	15/12/06	850 000		52 612	902 612
MONTBELIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/06	952 000		58 931	1 010 931
MONTEILIMAR	26200	Chemin de la Manche	France TELECOM	1 129	15/12/06	832 000		51 507	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances ELAN Bureautique Espace Repro PERRIN Mme Libre	148 41 274 41 43	15/12/06	455 000		28 656	483 656
NEVERS	58000	2 - 4 Saint-Bénin	ESTEC	185	15/12/06	136 000		9 289	145 289

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	AZUR GMF DRASS	191 74	15/12/06	250 000		16 130	266 130
ROSNY SOUS BOIS	93118	Avenue du Général de Gaulle	AZUR GMF	405	15/12/06	525 000		32 203	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	AZUR GMF	402	15/12/06	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 chemin de la Cèpière	AZUR GMF	533	15/12/06	571 000		35 646	606 646
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	AZUR GMF	354	15/12/06	394 000		24 898	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux Libre	196 165	15/12/06	546 000		34 155	580 155
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la belle étoile	Libre AXIMA Gardena ACMS	855 989 1 294 306	28/12/06	4 550 000	105 000	274 784	4 929 784
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Casa France AUBER VETIR KING JOUETS (CENTREDIS)	500 500 1 400 700	04/01/07	2 665 000		295 033	2 960 033
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP CASINO	1 462	25/01/07	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	KERLIRZIN Sébastien GROUPAMA LAPOUS CELINE L'ORCHIDEE FLEURISTE OLLIVIER MAZURIE PHARMACIE PLMP CASINO	50 50 93 97 924	25/01/07	700 000		74 486	774 486
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	PLMP CASINO	1 691	25/01/07	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostromen	SOFALIM CASINO	1 333	25/01/07	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SODICA CASINO	1 543	25/01/07	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	ASSYSTEM ETUDES	470	27/03/07	800 000			800 000
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	CYBERNETIX	2 176	31/05/07	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DDTE Hamamouche Banque de France (archive) Libre	2 935 111 101 28	14/06/07	4 380 000	268 041	396 348	5 044 390
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks LABEL HOLDING SII AIS	245 206 151 151	28/06/07	1 300 346			1 300 346
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	320	29/06/07	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Ministère Economie et Finance	1 701	29/06/07	2 556 969		155 002	2 711 971
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	Ministère de la jeunesse et des sport	505	29/06/07	808 738		49 900	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse Greta	220 331	29/06/07	792 421		48 795	841 216
AUBERVILLIERS	93300	71 bis / 75 avenue de la République	Département de Seine St Denis	480	29/06/07	923 875		56 610	980 485
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Générale Leclerc	Conseil générale des Hauts de Seine Atelier Kaba Général Hybrid MeilleurTaux libre	303 104 212 288 11	29/06/07	1 962 073		118 941	2 081 014

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPJ	Prix de revient de l'acquisition
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Générale Leclerc	Crédit Lyonnais	244	29/06/07	583 535		35 065	618 600
BORDEAUX	33000	3 rue Georges Bonnac	Conseil Générale de Gironde	680	29/06/07	833 505		51 369	884 874
MONTPELLIER	34000	3 rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Phytexel Laboratoire MAAF ASSURANCES LA POSTE EUROTOR	231 250 89 119	29/06/07	927 357		57 322	984 679
MONTPELLIER	34000	3 rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	ANPE	690	29/06/07	928 190		57 418	985 608
LYON	69003	60 boulevard Eugène Deruelle	Altedia Bull	309 432	29/06/07	977 951		59 983	1 037 934
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	OBI	1 532	29/06/07	1 258 195		77 007	1 335 202
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	Siemens	2 494	29/06/07	4 424 752		266 318	4 691 070
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/07	941 620		57 856	999 476
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Verizon Vigigarde Régie Networks R2i Services Comatreg Oxxo	100 72 225 105 1 179 90	23/07/07	2 766 000		156 765	2 922 765
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Ministère de la Justice	324	28/09/07	633 775	76 314	33 474	743 563
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Blising Euro Sec	110 80	30/08/07	312 554		57 302	369 856
Ronchin	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/07	2 550 000		256 218	2 806 218
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/08	236 000		16 000	252 000
RENNES	35000	74 rue de Paris	Direction Services Fiscaux	233	31/03/08	342 500		37 136	379 636
EVRY	91000	9 boulevard de l'europe	Juompan CDSEA Essonne Salarié ESSAL	62 85 113	25/04/08	282 500		32 349	314 849
MAYENNE	53100	139 rue de la peyennière	La Halle	987	26/05/08	1 360 000		66 300	1 426 300
CLICHY	92110	44 Allée Léon Gambetta	SOCGRAM ABP	1 098 122	01/07/08	2 842 500		255 255	3 097 755
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Expectra TT A Propos Texa Services Euro Information Praxion	309 156 217 1 144 86	10/07/08	3 170 000		273 549	3 443 549
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	AZUR GMF AZUR GMF ADAPEI	110 366 267	23/10/08	940 000		91 828	1 031 828
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Farafay	ETDE EUREQUAT	1 799 264	24/10/08	3 052 500		288 800	3 341 000
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	Océ Buiness Services Conseil Départementale Service Sociaux DRCCRF DRCCRF	294 281 600 250	31/10/08	1 520 000		157 500	1 677 500
FOUQUIERES LEZ LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	ED	1 927	03/12/08	1 670 000		171 200	1 841 200

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Agencement	Frais d'achat payés par la SCPJ	Prix de revient de l'acquisition	
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	K2 Formation Autour du pain Distriparc SCM Jacques Monod La Poste Pharmacie Gillès Jemo Libre	40 133 352 187 145 100 96 104	19/12/08	1 320 000		46 250	1 366 250	
TOTAL GENERAL							251 075 558	809 442	17 722 946	269 607 646

* Y compris réserves pondérées à 0,5 et non compris les parkings et les parties communes des immeubles dont EFIMMO est l'unique propriétaire

* 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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI, et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2008.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 6 mars 2008, le 12 juin 2008, le 18 septembre 2008, le 2 décembre 2008 et le 12 mars 2009 pour examiner les comptes trimestriels et annuels présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Capital social et marché des parts

- 24,5 millions d'euros ont été collectés au cours de l'exercice 2008 (36 M€ en 2007),
- 144 779 parts ont été créées et 39 274 parts ont été retirées (180 420 et 14 567 en 2007),
- le capital social de notre Société est ainsi passé de 217,4 M€ à 233,4 M€, en accroissement de plus de 7%,
- au 31 décembre 2008, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'étaient en suspens.

Investissements et arbitrages

- 11 investissements ont été réalisés pour un montant de 18,2 millions d'euros,
- 2 actifs ont été cédés sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur un ensemble de bureaux à Clermont-Ferrand et un magasin à Saint-Doulchard. Ces arbitrages ont permis de générer, globalement, une plus-value de 764 359 € faisant apparaître maintenant une plus-value de cession dans nos comptes sociaux.

Gestion locative

- Compte-tenu des nouveaux investissements et des actions de la Société de Gestion, les loyers facturés ont augmenté de 12,2 % à 24,4 M€ (+ 2,7 M€ par rapport à 2007),
- le taux d'occupation est resté à un niveau élevé (95,67 %), mais en baisse par rapport à celui de l'exercice précédent (95,99 %).

Résultats

- Le résultat par part a progressé (+ 2,7 %), passant de 13,32 € en 2007 à 13,68 € en 2008,
- le dividende distribué en 2008 a également progressé, passant de 12,36 € par part de pleine jouissance en 2007, à 12,72 € en 2008, assurant pour les associés présent depuis le 1^{er} janvier 2008 un rendement de 5,92 %, hors revalorisation de part,
- sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le compte de report à nouveau s'élèvera à 3,3 M€ après affectation du bénéfice distribuable de l'exercice, représentant une réserve distribuable de 2,15 € par part à comparer à 1,31 € à fin 2007 (+ 64 %),
- le compte de provisions pour grosses réparations est, à fin 2008, doté de 1 182 400 € représentant 0,77 € par part à comparer à 0,89 € à fin 2007 (- 13 %). La gestion de ce poste de provisions étant planifiée et pluriannuelle, cette évolution est conforme aux prévisions,
- la valeur de réalisation, par part et sur la base des évaluations de FONCIER EXPERTISE, est à fin 2008 et après distribution du 4^{ème} acompte sur dividende intervenu en janvier 2009 de 182,76 à comparer à 184,80 € à fin 2007, soit une légère diminution de 1,1 %.

Commentaires

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

2008 aura été un bon exercice en ce qui concerne la gestion locative et les résultats d'exploitation et notre Société a pu ainsi assurer un rendement relativement élevé de nos parts tout en accroissant un report à nouveau

gage d'une certaine sécurité pour l'avenir. Les premières conséquences de la crise économique se sont toutefois fait sentir dans la légère baisse, à fin 2008, des expertises par Foncier Expertise des différents immeubles de notre patrimoine.

Nous avons pris connaissance et discuté, dans le cadre de la mission confiée à votre Conseil, des nouvelles dispositions prises depuis l'éclatement de la crise financière pour relever les défis présentés par le nouvel environnement économique.

Nous donnons acte à SOFIDY de l'opportunité de ses orientations stratégiques, en retenant plus particulièrement les aspects préventifs et sécuritaires de ses choix de gestion :

- afin d'anticiper et prévenir d'éventuels incidents ou de défaillances de la part de nos locataires, l'accent mis sur un suivi très régulier et attentif des relations avec ceux-ci permettra d'ajuster les décisions de gestion locative au cas par cas. L'objectif est d'assurer à la fois un taux d'occupation élevé de nos immeubles et un niveau de loyer optimum adapté conjoncturellement aux besoins du marché local. Nous notons à ce propos, et dans ce projet, un renforcement des moyens et des équipes de la Société de Gestion,
- un renforcement des actions de motivation des collaborateurs et des mandataires chargés de la recherche de nouveaux locataires pour nos locaux vacants.

En ce qui concerne le développement du patrimoine de notre société, nous retenons également les orientations prises par SOFIDY :

- une sélectivité accrue dans les choix des futurs investissements, continuant à privilégier la sécurité d'occupation,
- et dans un contexte qui devrait devenir de plus en plus concurrentiel tant en ce qui concerne le niveau des offres locatives que celui des valeurs vénales des biens mis sur le marché, une analyse plus critique des investissements, nous assurant de choix adaptés à la nouvelle situation économique, tant en terme de sécurité (qualité du locataire) que de rentabilité (niveau de loyer, en comparaison avec le marché).

Nous notons également que cinq compagnies d'assurance détiennent à fin 2008 plus de 35 % du capital de notre Société. Nous restons attentifs à cet aspect de notre structure de capital, gage de stabilité mais, n'oubliant pas les conséquences que peuvent avoir sur les sociétés financières les effets de la crise sans précédent que nous commençons à traverser, représente un aspect qui ne doit pas être négligé. Sur ce sujet, le Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du poids des compagnies d'assurance dans la structure capitalistique de notre Société.

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

En conclusion

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

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

Michel MALARTRE
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs les 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 2008, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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 l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 13 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes

MG – Sofintex

Patrick FOULON

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2008)

Mesdames, Messieurs,

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L 214-76 du code monétaire et financier.

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

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

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

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

A ce titre, un montant de 3 238 116 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2008.

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge un montant de 2 556 968 € HT pour l'exercice 2008.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2009

Le Commissaire aux Comptes

MG – Sofintex

Patrick FOULON

PROJETS DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les 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 2008 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 2008 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 2008	20 042 051,57 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 872 409,42 €</u>
soit	21 914 460,99 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 18 612 732,88 € et au report à nouveau le solde soit 3 301 728,11 €.

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

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier et approuve lesdites conventions.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 8.1.4. des statuts, l'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital social qui s'établit à 233 410 744 € au 31 décembre 2008.

CINQUIEME RESOLUTION

Vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO au 31 décembre 2008.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2008 des locaux de Clermont Ferrand (Parc Technologique LA PARDIEU) et Saint-Doulchard (centre commercial Berry 2) et la plus-value brute comptable réalisée, soit 764 359,07 €.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder éventuellement à la vente, après en avoir avisé le Conseil de Surveillance, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI, et ce jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

HUITIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

NEUVIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'adhésion en 2008 d'EFIMMO à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et la cotisation de 13 278 € versée à ce titre. A compter de 2009, la cotisation annuelle sera prise en charge par la Société de Gestion.

ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée Générale constate que le mandat des huit membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- APPSCPI
- M. Olivier BLICQ
- M. Serge BLANC
- M. Robert BOUSCH
- Société BPJC
- M. Régis GALPIN
- M. Stéphane LOTH
- SCI LUPA
- M. Yves PERNOT
- M. Henri TIESSEN
- La Compagnie d'Assurance AVIP
- La Banque Française
- M. Bernard COTTIN
- M. Michel MALARTRE
- M. Paul MARTEL
- M. Hubert MARTINIER
- M. Patrice QUANTIN
- M. Jean RESTOUT

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme les huit candidats suivants, pour une durée de trois ans, membre du Conseil de Surveillance :

-
-
-
-
-
-
-
-

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 11 000 € pour l'année 2009 outre le remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREZIEME RESOLUTION

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

Sofidy SA

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

www.efimmo1.com

www.sofidy.com