



EFIMMO 1

Société Civile de Placements Immobiliers

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2006



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2006	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2006	
Introduction	4
Evolution du capital et marché des parts	5
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	6
Gestion locative	8
Gestion immobilière	9
Résultats 2006	10
Expertises et valeur de la société	11
Fiscalité 2006	12
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	12
Perspectives 2007	13
Rapport financier sur l'exercice 2006	
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	35
Rapports du Commissaire aux Comptes	37
Projets de résolutions	40

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 juillet 2002.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°02-01 du 13 juin 2002 actualisée en août 2006.

Date de création : 1987

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2006

Monsieur Michel MALARTRE, Président

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

La BANQUE FRANÇAISE représentée par Monsieur Olivier MACHAULT

Monsieur Bernard COTTIN

Monsieur Paul MARTEL

Monsieur Hubert MARTINIER

Monsieur Patrice QUANTIN

Monsieur Jean RESTOUT

Société de Gestion

SOFIDY S.A.

Société Anonyme au capital de 520.368 €

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 : BDO MG SOFINTEX représentée par Monsieur Jean GUEZ – 23 rue de Lille - BP7 -
94701 Maison Alfort Cedex

Suppléant : Monsieur Joël ASSAYAH – 7 rue Ernest – 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 2006

	31.12.06		31.12.05	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<u>Compte de résultat</u>				
Produits	29 377 780		27 891 180	
<i>dont loyers</i>	15 818 092		9 732 733	
Charges	15 965 638		19 711 981	
Résultat	13 412 142	11,89	8 179 199	12,57
Bénéfice distribuable	14 577 385		9 203 580	
Dividende	13 966 492	12,36	8 038 338	12,36
<u>Capital et autres éléments du bilan</u>				
Capital social	192 164 328		156 276 064	
Total des capitaux propres	199 233 308		162 206 895	
Immobilisations locatives	194 678 206		136 200 649	
Dettes bancaires	néant		néant	
Nombre de parts	1 264 239		1 028 132	
Nombre d'associés	3 085		2 559	
Capitalisation	259 168 995		200 485 740	
Prix de souscription		205,00		195,00
Valeur de retrait		184,50		175,50
<u>Patrimoine</u>				
Valeur vénale / expertise HD	216 341 154		144 484 250	
Valeur comptable	199 233 308	157,59	162 206 895	157,77
Valeur de réalisation	223 441 396	176,74	172 152 579	167,44
Valeur de reconstitution	262 690 961	207,83	200 912 927	195,42
Surface du patrimoine (m ²)	183 235 m ²		122 937 m ²	
Taux d'occupation (%)	96,90%		96,75%	

Performance globale 2006 : 11,47 %

TRI depuis juillet 2002 : 10,63 %

TRI depuis l'origine : 9,05 %

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

Chers Associé(e)s,

INTRODUCTION

L'année écoulée a de nouveau été marquée par l'abondance des capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier. En effet, malgré une remontée des taux d'intérêts, les montants investis en immobilier d'entreprise en France ont atteint un niveau record de 25 milliards d'euros en 2006 contre 17 milliards d'euros en 2005. Cette demande exceptionnelle des investisseurs a poussé les prix à la hausse, et corrélativement les taux de rendement locatif à une nouvelle baisse. De fait, on notera que les taux de rendement locatif de l'immobilier d'entreprise tendent aujourd'hui à se rapprocher du rendement des emprunts d'état à long terme, les investisseurs étant prêts à accepter une prime de risque limitée.

Bureaux

En matière de bureaux, la hausse des prix a entraîné une baisse corrélative des rendements. Sur certains actifs restructurés à Paris, les taux de rendement à l'achat ont pu descendre jusqu'à 4,5%. Après six années de baisse régulière des valeurs locatives à la suite de l'éclatement de la bulle internet en 2000, ces dernières semblent néanmoins avoir passé le « creux de la vague » et s'orienter à la hausse. Au rang des facteurs ayant contribué à cette hausse, il convient de prendre en compte l'amélioration de la situation économique en France et l'évolution favorable du marché de l'emploi conduisant à une demande accrue de surfaces par les entreprises.

Commerces

La hausse des prix observée en 2006 a été particulièrement marquée sur les actifs commerciaux, entraînant également une baisse corrélative des rendements. Sur les meilleurs emplacements pouvant être considérés comme des « valeurs refuge », les taux de rendement à l'achat s'établissent aujourd'hui entre 5% et 6% dans les « retail parks » de périphérie, et entre 3,5% et 5% en centre-ville.

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

- compte tenu d'une collecte de capitaux très abondante en 2005 et persistante début 2006, votre Société de Gestion a choisi en juin 2006 de « suspendre » la collecte de la SCPI pour stopper l'accroissement de la trésorerie en attente d'être investie,
- parallèlement, elle s'est attachée à résorber les disponibilités tout en conduisant une politique d'investissement sélective afin de maintenir la capacité de la SCPI à générer des performances satisfaisantes,
- elle a accompagné les hausses de valeur du patrimoine immobilier en revalorisant le prix de la part de la SCPI.

Nous examinerons successivement dans notre rapport :

- L'évolution du capital social et le marché des parts
- Les investissements, les arbitrages et la nouvelle composition du patrimoine
- La gestion locative
- La gestion immobilière
- Les résultats 2006
- Les expertises et la valeur de la société
- La fiscalité 2006
- L'organisation du Conseil de Surveillance et les dispositifs de contrôle interne
- Les perspectives 2007

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

Face à une collecte de capitaux très abondante en 2005 et persistante début 2006, votre Société de Gestion a choisi en juin 2006 de suspendre la collecte de la SCPI en la limitant au seul réinvestissement des dividendes des cinq compagnies d'assurances présentes au capital. L'essentiel (91,6%) de la collecte 2006 a ainsi été réalisé avant le 31 juillet 2006.

Sur l'exercice, 236 107 parts nouvelles ont été créées, nettes des retraits, soit un apport net de capitaux de 46 300 974,50 €.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 2 559 à 3 085. Parmi ceux-ci, cinq institutionnels détenaient au 31 décembre 2006, 30,75% du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (8,57%) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (8,33%) au titre du contrat AVIP LIBERTE,
- la compagnie d'assurance-vie DEXIA EPARGNE PENSION (6,90%) au titre du contrat PANTHEA,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (4,88%) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- et la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (2,06%) au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2.

EVOLUTION DU CAPITAL

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 H.T. de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 Décembre
2002	14 401 240	2 397 440,00	2 025 776,00	94 745	275	239 744,00	160,00
2003	30 209 240	18 923 368,00	17 855 881,60	198 745	521	1 892 336,80	176,00
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

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 6 005 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2006. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts étant toujours remboursés dans le mois de leurs demandes. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

778 parts ont fait l'objet d'une cession.

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)
2002	416	2 581	3,16%	15 jours	-	-
2003		6 940	3,49%	15 jours	-	-
2004		3 758	0,73%	15 jours	-	-
2005	379	4 018	0,43%	15 jours	-	-
2006	778	6 005	0,54%	15 jours	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2006

L'afflux de capitaux importants sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a maintenu une forte pression sur les taux de rendement à l'achat qui ont poursuivi leur baisse tout au long de l'exercice 2006. Des opérations de taille plus importante sous forme de portefeuilles d'actifs intégrant une prime se sont par ailleurs multipliées avec un recours aux appels d'offres de la part des vendeurs.

Un volume d'investissements record

Malgré un contexte de marché très concurrentiel, la Société de Gestion d'EFIMMO a réalisé un volume important d'investissements ce qui a permis de réduire significativement la trésorerie non investie de la SCPI.

Sur l'exercice, 24 opérations d'investissements ont été menées totalisant 50 ensembles immobiliers, 179 nouveaux locataires et 60 501 m² pour un prix de revient global de 63,0 M€. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 43% en prix de revient par rapport à l'exercice précédent.

Les principales opérations de l'exercice se caractérisent par une taille moyenne en hausse et une forte mutualisation du risque locatif :

- un portefeuille « Azur GMF » composé de 17 boutiques et 18 unités de bureaux réparties sur 22 villes en France (Tours, Toulouse, Caen, ...) et représentant 17 locataires (Azur GMF, CPAM, ANPE, ...) a été acquis pour un prix de revient de 10,2 M€. Cette opération démontre le savoir faire d'EFIMMO dans un contexte d'appel d'offres très concurrentiel ;
- un immeuble de bureaux à Horbourg-Wihr (zone tertiaire de la banlieue est de Colmar) et un portefeuille de 4 bâtiments (les Aunettes I, II, III et Clos aux Pois) situé à Evry et Lisses (zone de bureaux et d'activité en Essonne) ont été acquis pour des prix de revient respectifs de 9,0 M€ et 5,7 M€. Avec 40 locataires nouveaux pour Horbourg-Wihr et 43 pour Evry et Lisses, ces opérations illustrent la capacité d'EFIMMO à se positionner et à gérer des sites multi locataires ;
- un portefeuille de trois magasins Promocash (Groupe Carrefour) a été acquis pour un prix de revient de 5,9 M€.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

- La sécurité et 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 (91 € HT/HC en moyenne pour les investissements 2006 dont 99 € HT/HC pour les bureaux et 68 € HT/HC pour les commerces). Les prix de revient au m² ressortent en baisse avec une moyenne de 1 040 € pour les investissements 2006 contre 1 176 € pour le patrimoine à fin 2005. Enfin, la rentabilité moyenne des investissements 2006 ressort à 8,70 % en légère baisse par rapport à l'exercice 2005 (8,93%) mais toujours supérieure aux standards actuels du marché.

- La mutualisation des risques

En terme géographique, près de 66% des investissements de l'exercice ont été réalisés en province dans 33 agglomérations différentes dans des zones tertiaires animées et correctement desservies par les transports.

En terme de risque locatif, 179 baux nouveaux ont été repris. Ils concernent 166 nouveaux locataires parmi lesquels les principaux, GMF et Promocash, ne représentent respectivement que 2,21% et 2,20% du total des loyers de la SCPI à fin 2006.

ARBITRAGES 2006

Dans un contexte de croissance du patrimoine d'EFIMMO, votre Société de Gestion n'a réalisé aucun arbitrage en 2006.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2006

Les investissements réalisés en 2006 ont permis de renforcer le poids des locaux commerciaux dans le patrimoine de la SCPI ainsi que la part du patrimoine situé en province.

Evolution du patrimoine de fin 2005 à fin 2006 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2006	Au 31/12/2005
Bureaux *	84,42 %	87,90%
Boutiques	2,40 %	1,27%
Magasins	11,49 %	8,97%
Entrepôts logistiques	1,69 %	1,86%

* comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

Composition du patrimoine à fin 2006 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés		Entrepôts	TOTAL 2006	TOTAL 2005
		Boutiques (S < 300m ²)	Magasins (S > 300 m ²)			
Paris	5,14%	0,31%	-	-	5,45%	6,30%
Région Parisienne	30,67%	0,39%	3,73%	0,74%	35,53%	37,09%
Province	48,61%	1,70%	7,75%	0,96%	59,02%	56,61%
TOTAL 2006	84,42%	2,40%	11,49%	1,69%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2006 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés		Entrepôts	TOTAL 2006	
		Boutiques (S < 300m ²)	Magasins (S > 300 m ²)			
Paris	4 161	311	-	-	4 472	2,44%
Région Parisienne	47 080	605	7 160	3 275	58 120	31,72%
Province	95 506	2 620	19 323	3 194	120 643	65,84%
TOTAL	146 747	3 536	26 483	6 469	183 235	100,00%
TOTAL	80,09%	1,93%	14,45%	3,53%		

Il est à noter que le prix de revient du patrimoine frais inclus s'établissait à 1 132 €/m² au 31 décembre 2006 contre 1 176 €/m² à fin 2005.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2006, le patrimoine était constitué de 434 unités locatives et les principaux locataires en année pleine sont présentés ci-dessous (13 locataires affichant un loyer annuel supérieur à 300 000 € HT/HC) :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	6	5,92%
FRANCE TELECOM	2	3,72%
C.E.T.E de l'EST	1	3,66%
CLIENT LOGIC	2	2,98%
GMF	16	2,21%
GENEDIS / Promocash (Groupe Carrefour)	3	2,20%
Ministère de l'Education Nationale	2	2,16%
STMI	1	2,04%
SOLTIM SA	1	1,87%
INNOTHERA SA	1	1,86%
ADT France	1	1,81%
GIE DIRECT ASSURANCE (Groupe AXA)	1	1,72%
KOMPASS	1	1,60%
TOTAL	38	33,76%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation des biens détenus par EFIMMO s'est maintenu à un niveau élevé (96,90%) en légère progression par rapport à celui de l'année précédente (96,75%).

Rappelons que 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.

Le manque à gagner sur les locaux vacants s'est établi à 3,10% des loyers facturables, soit 505 827 €.

LOCATIONS ET RELOCATIONS

Vingt et une locations et relocations portant sur près de 2 600 m² ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont principalement concerné des unités de bureaux à Rouen, Grenoble, Compiègne et Orléans.

RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2006, trois renouvellements se sont conclus favorablement à l'amiable et trois cessions de baux ont également été réalisées avec une augmentation des loyers sur les surfaces concernées.

<i>En euros</i>	Ancien loyer	Nouveau loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Locations / Relocations	83 987	88 716	4 729	5,63 %
Cessions de baux	221 753	241 636	19 883	8,97 %
Renouvellements baux	223 009	273 588	50 579	22,68 %
Total	528 749	603 940	75 191	14,22 %

Au total, la gestion locative a permis d'augmenter en année pleine les loyers de 14,22% pour les baux concernés. A périmètre et nombre de parts constants, cela représente une augmentation des produits locatifs de 0,06 € par part.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, EFIMMO a signé le 1^{er} avril 2005 avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location à exclusivité limitée. Cette convention a été conclue à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 6 269 € HT en 2006.

LITIGES

Au 31 décembre 2006, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, le seul litige significatif à signaler est le suivant :

- lors du processus d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Toulouse et occupé par les laboratoires Pierre Fabre, ce dernier a demandé à quitter les locaux à compter de novembre 2008. EFIMMO a mis en avant la traditionnelle clause suspensive d'absence de congé pour rompre la vente mais le vendeur et l'intermédiaire contestent la validité du congé et réclament respectivement le paiement de l'indemnité d'immobilisation et des honoraires. Le risque correspondant a été provisionné dans les comptes 2006 de la Société.

GROS TRAVAUX - 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 H.T. des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Au 31 décembre 2006, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2005 :	569 738 €
+ Nouvelle provision constituée en 2006 :	815 923 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2006 :	339 212 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2006 :	1 046 450 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2006 ont concerné :

- le remplacement du système de climatisation et de chauffage de l'immeuble de bureaux situé avenue de l'Europe à Vélizy,
- la mise en conformité des ascenseurs dans les immeubles situés rue Erik Satie à Bobigny et boulevard Antoine Gauthier à Bordeaux,
- divers travaux de réfection et de mise en conformité dans l'immeuble de bureaux situé rue Paulet à Marseille,
- divers travaux de désamiantage rue de la Pointe à Seclin.

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 2007-2011 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2007 et 2008, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2009, 2010 et 2011, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

Dans le souci de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, lorsqu'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 4 immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA.

La charge financière correspondante pour votre société dont l'essentiel est remboursé par les locataires s'est établie à 11 826 € HT en 2006.

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 obligatoire sont régulièrement diligentés le cas échéant, et les travaux de conformité sont engagés si nécessaire.

S'agissant de la pollution des sols, des expertises sont diligentées au cas par cas selon les risques identifiés.

RESULTATS 2006

Les comptes et annexes 2006 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte de tension sur les taux de rendement à l'achat et de maintien d'une trésorerie importante tout au long de l'exercice, le revenu locatif par part a diminué sur l'exercice. Après déduction des charges et des provisions, le résultat courant, ramené à une part sociale de pleine jouissance, s'établit à 11,87 € contre 12,57 € en 2005.

Compte tenu des mesures prises sur la collecte à mi-2006, la Société de Gestion estime que le résultat par part 2006 reflète un exercice de transition et reste confiante sur les performances attendues pour 2007. Elle a par conséquent décidé de maintenir un dividende par part identique à celui de 2005.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005		EXERCICE 2004		EXERCICE 2003		EXERCICE 2002	
	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus	en € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	14,18	93,8%	15,22	95,4%	16,57	95,5%	18,10	97,9%	17,95	99,6%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,93	6,2%	0,73	4,6%	0,78	4,5%	0,39	2,1%	0,08	0,4%
TOTAL DES REVENUS	15,11	100,0%	15,95	100,0%	17,35	100,0%	18,49	100,0%	18,03	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,50	9,9%	1,58	9,9%	1,70	9,8%	1,77	9,6%	1,59	8,8%
Autres frais de gestion	0,19	1,3%	0,30	1,9%	0,43	2,5%	0,52	2,8%	0,58	3,2%
Charges locatives non récupérées	0,61	4,0%	0,56	3,5%	0,72	4,1%	0,61	3,3%	0,46	2,6%
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,30	15,2%	2,44	15,3%	2,85	16,4%	2,90	15,7%	2,63	14,6%
Charges financières	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,21	1,2%	0,49	2,7%	0,43	2,4%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,01	0,1%	0,02	0,1%	0,03	0,2%
- autres					0,00	0,0%	0,02	0,1%	0,05	0,3%
Provisions	0,94	6,2%	0,93	5,9%	1,03	5,9%	0,93	5,0%	1,17	6,5%
Sous-total CHARGES INTERNES	0,94	6,2%	0,94	5,9%	1,25	7,2%	1,46	7,9%	1,68	9,3%
TOTAL DES CHARGES	3,24	21,5%	3,38	21,2%	4,10	23,6%	4,35	23,5%	4,31	23,9%
RESULTAT COURANT	11,87	78,5%	12,57	78,8%	13,25	76,4%	14,14	76,5%	13,72	76,1%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,36	81,8%	12,36	77,5%	12,36	71,2%	11,52	62,3%	11,28	62,6%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,10	80,1%	12,17	76,3%	12,17	70,1%	11,40	61,7%	11,25	62,4%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	-0,49		0,21		0,89		2,62		2,44	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,48		1,13		2,00		3,92		4,99	

(*) 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⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)	POURCENTAGE
2002	1 478 632 €	354 861 € (130 802)	24,00%
2003	2 035 232 €	484 610 € (204 631)	23,81%
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%

(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
2002 ⁽⁶⁾	160,00 €	144,00 €	11,27%	12,52%	7,05%	7,83%
2003	160,00 €	144,00 €	11,5%	12,84%	7,20%	8,00%
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%

(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 %).

(6) Le prix de souscription a été fixé à 160 € le 1^{er} juillet 2002, le prix de retrait étant de 144 € à cette date.

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 2006 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations du CREDIT FONCIER (FONCIER EXPERTISE), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Les acquisitions de fin d'année n'ayant été expertisées par FONCIER EXPERTISE, elles sont retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations du CREDIT FONCIER (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	193 864 340	217 202 654	217 202 654
Montant des droits et frais d'acquisitions	13 537 376		13 032 159
- Amortissements	-13 537 376		
- Provision pour grosses réparations	-1 046 450		
SOUS TOTAL	192 817 890	217 202 654	230 234 813
Agencements	176 676		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	176 676	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	637 190	637 190	637 190
Immobilisations financières	144 374	144 374	144 374
Liquidités nettes à investir	5 457 177	5 457 177	5 457 177
SOUS TOTAL	6 238 742	6 238 742	6 238 742
Commission de souscription	23 917 694		26 274 839
- Amortissements	-23 917 694		
SOUS TOTAL	0	0	26 274 839
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	199 233 308	223 441 396	262 748 394
Nombre de parts sociales au 31/12/2006	1 264 239	1 264 239	1 264 239
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2007 du solde du dividende 2006	157,59	176,74	207,83
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2007 du solde du dividende 2006	161,19	180,34	211,43

Par rapport aux valeurs de l'an passé, on notera les nouvelles hausses des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

	31/12/2006	31/12/2005	△ 2006/2005
Valeurs après distribution en 2007 du solde du dividende 2006			
Valeur comptable / part	157,59	157,77	-0,11%
Valeur de réalisation / part	176,74	167,44	5,55%
Valeur de reconstitution / part	207,83	195,42	6,35%
Valeurs avant distribution en 2007 du solde du dividende 2006			
Valeur comptable / part	161,19	160,61	0,36%
Valeur de réalisation / part	180,34	170,29	5,90%
Valeur de reconstitution / part	211,43	198,26	6,64%

FISCALITE 2006

FISCALITE 2006 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 14,91 €	- Produits financiers	: 0,92 €
- Frais et charges déductibles	: 3,84 €		
= Revenus fonciers nets	: 11,07 €		
Rappel Dividende	: 12,36 €		

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

- Revenu imposable : 12,29 €

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.

Le « règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de Gestion » 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.

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.

PERSPECTIVES 2007

L'exercice 2006 fut pour EFIMMO un exercice de consolidation. Face à l'importance des nouvelles souscriptions, la Société de Gestion a pris les mesures qu'elle jugeait nécessaires pour préserver la performance de la SCPI et l'intérêt de ses porteurs de parts en suspendant temporairement cette collecte.

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise très concurrentiel, elle est en outre parvenue à réaliser un programme d'investissement soutenu (63 M€) à des conditions très satisfaisantes au regard des conditions actuelles du marché.

La trésorerie non investie est aujourd'hui résorbée et l'exercice 2007 verra la collecte de capitaux reprendre à un rythme raisonnable à partir du second trimestre. Cette réouverture associée à une politique d'investissement très sélective en terme de rentabilité attendue permettra à EFIMMO de reprendre le chemin d'une croissance maîtrisée des loyers par part. La reprise de l'emploi en France, l'évolution favorable de l'indice INSEE du coût de la construction (sur lequel les loyers sont indexés), une gestion locative dynamique et la maîtrise des charges d'exploitation devraient permettre de réaliser un bon exercice 2007 sauf circonstances économiques défavorables ou congés importants non prévus de locataires.

Enfin, compte tenu d'une trésorerie résorbée, du faible niveau des taux d'intérêts et afin de pouvoir saisir toute opportunité d'investissement, il est proposé aux associés d'EFIMMO d'étendre les précédentes autorisations d'emprunt, de découvert ou d'acquisition en VEFA.

En ce qui concerne le projet OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), après diverses péripéties, les principaux textes portant création de l'OPCI ont été votés et publiés. A la date de rédaction du présent rapport, seuls restaient en attente le Règlement Général de l'AMF et le plan comptable spécifique prévus pour la fin du premier trimestre 2007, laissant augurer l'apparition des premiers OPCI, vraisemblablement courant du second semestre 2007.

A noter que la menace de transformation en OPCI de votre société a été écartée puisque l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à EFIMMO, si vous refusez la transformation de votre SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu tout en préservant de bonnes performances.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2006

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2006		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	194 041 016	217 202 654	135 108 304	144 484 250
Immobilisations en cours	637 190	637 190	1 092 345	1 092 345
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	- 1 046 450	-	- 569 738	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 193 631 756	= 217 839 844	= 135 630 911	= 145 576 595
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	144 374	144 374	125 056	125 056
Créances				
Locataires et comptes rattachés	238 829	238 829	185 556	185 556
Locataires douteux	336 663	336 663	87 497	87 497
Autres créances	3 442 178	3 442 178	2 244 315	2 244 315
Provisions pour dépréciation des créances	- 215 680	- 215 680	- 68 623	- 68 623
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	13 500 000	13 500 000	27 570 000	27 570 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	238 165	238 165	5 196 374	5 196 374
Provisions générales pour risques et charges	- 50 000	- 50 000	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 3 094 416	- 3 094 416	- 2 119 330	- 2 119 330
Dettes d'exploitation	- 8 931 586	- 8 931 586	- 6 643 855	- 6 643 855
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= 5 608 527	= 5 608 527	= 26 576 990	= 26 576 990
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	300	300		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 7 276	- 7 276	- 1 005	- 1 005
TOTAL III	= -6 976	= -6 976	= -1 005	= -1 005
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 199 233 308	=	= 162 206 895	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 223 441 396	=	= 172 152 580

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation 31/12/05	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/06
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
<u>Capital</u>				
Capital souscrit	156 276 064		35 888 264	192 164 328
Capital en cours de souscription				
<u>Primes d'émission</u>				
Primes d'émission	33 996 967		10 567 706	44 564 673
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-28 835 984		-8 875 207	-37 711 191
<u>Ecarts d'évaluation</u>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<u>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</u>				
<u>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</u>				
	-432 367			-432 367
<u>Réserves</u>				
	36 973			36 973
<u>Report à nouveau</u>				
	1 024 381	140 861		1 165 242
<u>Résultat de l'exercice</u>				
Résultat de l'exercice	8 179 199	-8 179 199	13 412 142	13 412 142
Acomptes sur distribution	-8 038 338	8 038 338	-13 966 492	-13 966 492
TOTAL GENERAL	162 206 895	0	37 026 412	199 233 307

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2006	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2005
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	15 818 092	9 732 733
Charges facturées	3 243 227	1 969 256
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	107 327	81 408
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	32 439	2 777
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	44 732	81 288
Provisions pour grosses réparations	339 212	194 138
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	8 720 212	15 351 702
Autres produits	1 041	10
Total des produits d'exploitation	28 306 283	27 413 314
<u>Produits financiers</u>		
Produits financiers	1 053 323	477 866
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	1 053 323	477 866
<u>Produits exceptionnels</u>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	18 175	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	18 175	
TOTAL DES PRODUITS	29 377 780	27 891 180
Solde débiteur = perte		
Total général	29 377 780	27 891 180

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2006	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2005
<u>Charges immobilières</u>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 243 227	1 969 256
Charges d'entretien du patrimoine locatif	111 291	10 366
Grosses réparations	339 212	194 138
Autres charges immobilières	558 578	340 718
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		
Rémunération de la société de gestion	1 697 749	1 025 954
Commission de souscription	4 736 873	9 819 856
Frais d'acquisitions	3 983 339	5 531 847
Diverses charges d'exploitation	218 022	143 740
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 618	2 966
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	191 789	82 673
Provisions pour grosses réparations	815 923	525 198
Provisions pour risques et charges	50 000	
Autres charges	16 747	64 983
Total des charges d'exploitation	15 965 368	19 711 694
<u>Charges financières</u>		
Charges financières diverses	270	287
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	270	287
<u>Charges exceptionnelles</u>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES	15 965 638	19 711 981
Solde créditeur = bénéfice	13 412 142	8 179 199
Total général	29 377 780	27 891 180

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 gros travaux et réparations sont dotées d'un montant égal à 5 % des loyers H.T. 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 acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et sont expertisés l'exercice suivant.

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 (194 010 757 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (30 259 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques pour un montant de 637 190 €.

• Provisions pour grosses réparations

Au 31 décembre 2006, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2005 :	569 738 €
+ Nouvelle provision constituée en 2006 :	815 923 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2006 :	339 212 €
= Solde de la provision au 31 décembre 2006 :	1 046 450 €

Un plan pluriannuel prévisionnel a été établi pour les exercices 2007 à 2011.

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 144 374 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2006, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 238 829 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 336 663 €, provisionnés à hauteur de 215 680 €. 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 redevances annuelles de comptes pour 2 173 713 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 2 084 254 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redevances annuelles ;
- des créances fiscales pour 1 189 535 €, correspondant pour l'essentiel à un crédit de TVA de 920 799 €, à la TVA récupérable sur immobilisations pour 168 854 € et à la TVA récupérable pour 46 027 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt :	13 500 000 €
- Disponibilités en banque :	238 165 €

Ces liquidités sont à mettre en relation avec les investissements en cours de négociation à cette date (cf. « Engagements hors bilan »).

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	3 094 416 €
- Dépôts de garantie	3 088 259 €
- Fonds de roulement refacturés	6 157 €
Dettes d'exploitation :	8 931 586 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	207 259 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redevances de comptes)	2 084 254 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 373 866,09 €)	523 852 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	1 181 387 €
- Dettes fiscales et sociales	9 358 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	164 160 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2006	4 547 490 €
- Autres dettes diverses	213 827 €
<i>dont charges non refacturables</i>	<i>29 913 €</i>
<i>dont expertises immobilières</i>	<i>78 500 €</i>
<i>dont assurances</i>	<i>50 864 €</i>
<i>dont honoraires divers</i>	<i>7 037 €</i>
<i>dont commission dû à la Société de Gestion</i>	<i>22 677 €</i>

- **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	44 564 673	
Frais acquisitions et amortissements		13 537 376
Commission de souscription		23 917 694
Ecart sur remboursements de parts		256 121
Solde de la prime d'émission	6 853 482	

• **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2006 ressort à :	13 412 142,20 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	9 419 002,56 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2007 s'est élevé à :	4 547 489,52 €
Le prélèvement sur le report à nouveau s'établit donc à :	554 349,88 €

• **Etat de l'actif immobilisé**

	31.12.05	Entrées	Sorties	31.12.06
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	134 943 481	58 890 600		193 834 081
Immobilisations en cours	1 092 345	3 919 781	4 374 936	637 190
Immobilisations corporelles d'exploitation	201 536	44 730		246 265
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	125 056	46 630	27 311	144 374
	136 362 418	62 855 110	4 402 247	194 861 910

• **Etat des amortissements et provisions**

	31.12.05	Dotations	Reprises	31.12.06
Immobilisations corporelles				
Concessions de parking	36 713	2 618		39 330
Créances				
Créances douteuses	68 623	191 789	44 732	215 680
Provisions				
Pour charges	0	50 000		50 000
Pour grosses réparations	569 738	815 923	339 212	1 046 450
	675 074	1 060 330	383 944	1 351 460

• **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2006, la SCPI est engagée par cinq promesses de ventes pour un montant total de 6,4 M€ frais inclus. Par ailleurs, les offres émises par la SCPI, acceptées et signées des vendeurs s'élèvent à 5,1 M€.

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 :	15 818 092 €
- les charges et taxes refacturées :	3 243 227 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	1 053 323 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 139 766 €, 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 8 720 212 € correspond aux frais d'acquisitions 3 983 339 € et à la commission de souscription pour 4 736 873 €.

Les produits exceptionnels (18 175 €) correspondent à une indemnité perçue suite à une promesse de vente non signée.

• **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	3 243 227 €
- dont charges récupérables :	1 769 336 €
- dont taxes récupérables :	1 473 891 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	111 291 €
- les travaux pour grosses réparations :	339 212 €
- le poste « autres charges immobilières » :	558 578 €
- dont taxes non récupérables :	503 427 €
- dont assurances	55 151 €

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 H.T. encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. En 2006, ces honoraires correspondant à une charge de 1 697 749 € dont les bases de calcul sont les suivantes :

- loyers H.T. facturés et corrigés des créances irrécouvrables :	15 818 092 €
- produits annexes aux loyers :	106 342 €
- produits financiers nets :	1 053 053 €

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 2006 à :

- frais de souscription :	4 736 873 €
- frais d'achat du patrimoine :	3 983 339 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 218 022 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	82 404 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	19 478 €
- des honoraires divers	60 652 €
- de frais d'actes et de contentieux	21 479 €
- de la TVA non récupérable	14 953 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	9 000 €

• **Dotations aux amortissements et provisions**

Elles comprennent principalement :

- les dotations aux provisions pour grosses réparations égales à 5% du montant des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 815 923 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 191 789 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 44 732 € ; 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 16 747 € et est essentiellement composé par les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance pour la somme de 4 918 € et par la cotisation à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) pour un montant 10 120 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2006

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

	31.12.2006			31.12.2005		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations FONCIER EXPERTISE hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations FONCIER EXPERTISE hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins values latentes
Boutiques	4 565 519	5 210 000	644 481	1 497 519	1 835 000	337 481
Magasins	19 806 947	24 952 000	5 145 053	10 222 947	12 966 250	2 743 303
Bureaux	166 541 030	183 360 654	16 819 624	120 905 318	127 002 000	6 096 682
Entrepôts	3 127 520	3 680 000	552 480	2 482 520	2 681 000	198 480
TOTAL	194 041 016	217 202 654	23 161 638	135 108 304	144 484 250	9 375 946

TABLEAU DETAILLE DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2006

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	22 rue Alsace Lorraine	Banque Française de Crédit Coopératif	338	18/11/87	268 827,08	61 539,03	330 366,11
PARIS	75009	7 rue Chaptal	JONES SMITH & CASEY EURL	81	20/11/87	152 449,02	30 150,15	182 599,17
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Parkings (3)	-	16/12/88	27 388,88	542,97	27 931,85
LYON	69003	Le Maréchal 103 av. du Maréchal de Saxe	Banque Française de Crédit Coopératif	158	27/12/88	1 780 434,01	28 505,37	1 808 939,38
			Capri (promotion immobilière)	587	27/12/88			
			Soparel	218	27/12/88			
			D & RH Avocats	149	27/12/88			
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	2C Service (études d'ingénierie)	84	05/04/89	100 780,45	2 230,49	103 010,94
			Coplan Rhone (bureau d'études)	90	01/02/90	57 118,31	1 264,15	58 382,46
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 2 - 76 rue des Alliés	Libre	121	25/07/89	297 249,51	5 621,78	302 871,29
			Local vendu le 26/4/2005			-15 811,14	-299,03	-16 110,18
			Libre	82	25/07/89			
			Local vendu le 26/4/2005			-96 038,06	-1 816,34	-97 854,40
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/89	14 014,37		14 014,37
			Concession 25 ans	-	01/02/93			
			Parkings	-	01/02/93	8 749,26		8 749,26
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Gestionphi SARL(cabinet comptable)	256	26/09/89			
			Blue Bird Formation (enseignement)	40	26/09/89	1 595 906,06	77 775,32	1 673 681,38
PARIS	75017	23 boulevard Berthier	LHC CONSULTING	141	28/06/90	2 226 488,08	73 133,63	2 299 621,71
			LHC CONSULTING	362	28/06/90			
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	ANPE	198	11/07/90	496 081,49	16 596,18	512 677,67
			Randstad Interim	130	11/07/90			
			Vendu le 19/11/01 (289 m2)					
		Concession 4 parkings		-	11/07/90	7 495,41		7 495,41
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/91	580 830,76	10 998,52	591 829,27
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367,44		396 367,44
MEYLAN	38240	33 chemin du Vieux Chêne	Libre	760	15/10/91	664 900,14	116 811,24	781 711,37
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 175,53	15 095,91	88 271,44
CLERMONT FERRAND	63000	Clermont Pardieu 1 - 14/16 rue Patrick Depailler	Libre	178	26/06/92	195 568,00		195 568,00
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Cegid (informatique)	433	26/06/92	929 365,87		929 365,87
			On Line	434	26/06/92			
EPINAY SUR ORGE	91360	La prairie de Rossay	VETIR (vente vêtements)	913	19/04/93	691 875,81		691 875,81
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/93	135 005,80	27 642,12	162 647,92
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Mak Image	70	02/08/93	172 988,46	30 931,34	203 919,80
BRON	69500	Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation	Vitalaire	715	30/11/94	522 442,78		522 442,78
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	Pier Import	680	05/03/98	701 265,48	175 956,52	877 222,00
			AMH - Easy Cash	457	05/03/98			
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village	MC2i	238	28/12/00	371 495,39	22 788,46	394 283,85
ST THIBAUT DES VIGNES	77400	7 rue Lamartine	VETURA	604	19/12/01	511 466,45	50 979,83	562 446,28
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000,00	13 413,85	214 413,85
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 487,89	37 324,54	596 812,43
COIGNIERES	78310	94 route Nationale 10	Laurie Lumières	1345	19/07/02	899 449,20	91 508,84	990 958,04
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000,00	12 523,44	203 523,44
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	F.M.P.	70	27/08/02	70 400,00	5 084,69	75 484,69
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	SPINNER France	123	01/10/02	152 449,00	18 067,73	170 516,73

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	526	03/10/02 31/07/03	324 000,00 301 087,00	28 939,93 13 408,85	352 939,93 314 495,85
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098,00	23 403,53	400 501,53
SAINT DOULCHARD	18230	Centre Commercial Berry 2	Heytens Centrale	633	24/12/02	530 000,00	41 744,44	571 744,44
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	LOGICONFORT OMOTE	573 515	14/02/03 14/02/03	995 000,90		995 000,90
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Galilée	SUPER SPORT	1200	04/03/03	533 571,00	59 056,96	592 627,96
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	LA POSTE	1517	23/05/03	1 350 000,00	26 000,00	1 376 000,00
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2107	29/07/03	1 247 520,00	21 653,76	1 269 173,76
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	ANPE	497	29/08/03	573 254,00	32 687,56	605 941,56
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	ACCOR APEC SERVICES FISCAUX LE LOGEMENT Français MG FORMATION SOFINCO SOFINCO Libre ANPA (centre d'alcoologie) 4 PARKINGS Vacants	678 133 209 277 240 209 72 207 76 -	15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03 15/09/03	1 575 000,00	91 706,97	1 666 706,97
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1077	07/10/03	1 321 580,00	76 624,00	1 398 204,00
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF ASSURANCES MTH INGENIERIE Assurance 2000 Assurance 2000	186 15 13 13	09/10/03 09/10/03 09/10/03 09/10/03	287 000,00	18 873,10	305 873,10
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	STERIA	559	09/12/03	800 000,00	76 832,38	876 832,38
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	DIRECTION GENERALE DES IMPOTS	989	16/12/03	1 534 000,00		1 534 000,00
EVRY	91000	1 rue Mazières	SERVICE D'INCENDIE DE L'ESSONNE	271	19/12/03	328 370,00	21 284,10	349 654,10
ST FARGEAU	77310	4-8 RUE PASTEUR	Libre	1861	27/01/04	500 000,00	61 564,93	561 564,93
MARSEILLE	13000	4 à 22 RUE LEON PAULET	Libre Libre Ministère de la justice Libre Libre TELEASSURANCE DIRECTION GENERALE DES DOUANES DIRECTION GENERALE DES DOUANES VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE Libre VILLE DE MARSEILLE VILLE DE MARSEILLE S.A.R.L. SICIEN S.A.S.I.2.A. FRANCE MAGNET Parkings libres	23 24 95 15 24 139 59 - 210 102 45 73 289 108 22 10 10 -	30/01/04	1 783 963,41	101 002,45	1 884 965,86

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)	13000	4 à 22 RUE LEON PAULET	S.C.E.T ASS° CHEVALIER CONCORDE BRIDGE M et M LA BOUTIQUE DES RETOUCHES NS ASSOCIES UNIFORMATION BANQUE POPULAIRE O2 Développement JOLET et BERGIA VETERINAIRE EULOGOS D.N.R.E.D. Serge GARDIES	67 50 9 10 31 63 19 35 22 150 15				
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	RUE JACQUES VERNIOL	MONTIGNY TISSUS	1500	04/02/04	990 000,00	71 643,11	1 061 643,11
ORLEANS	45000	33-35 AVENUE DE PARIS ET 6-8 RUE DE PATAY	BNP PARIBAS CETELEM MV4 GRANT THORNTON FIDULOR Ministrère de la justice AGEFIPH OHE PROMETHEE INFINIM	146 513 549 219 231 380 443	05/03/04	3 285 000,00	294 820,90	3 579 820,90
COMPIEGNE	60200	20 RUE DU FONDS PERNANT	ARIS TECHNOLOGIES ARIS TECHNOLOGIES KPMG indemnité d'occupation Libre O 2 GAME Libre ESI Group Libre TDLP DOMAN TRANSPORTS CREDIT AGRICOLE LEASING LIXX BAIL ACTIV RL Centre Hospitalier interdépartemental	196 53 479 22 178 176 330 443 72 105 110 144 70	17/03/04	1 525 000,00	188 230,00	1 713 230,00
TOULOUSE	31000	47 RUE DE SOUPETARD	France TELECOM	2281	09/04/04	950 000,00	58 237,55	1 008 237,55
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 AVENUE AMPERE	BERTIN TECHNOLOGIES	1040	22/04/04	1 107 000,00	65 174,08	1 172 174,08
NANTERRE	92000	275-283 AV CLEMENCEAU/1-9 R DE CRAIOVA	PROMPT	721	05/05/04	840 000,00	50 445,46	890 445,46
POITIERS	86000	12 -16 BOULEVARD CHASSEIGNE	AGEFIPH D.I.R.E.N.	263 711	25/06/04	681 300,00	63 200,00	744 500,00
EPAGNY	74330	Z CIALE DU GD EPAGNY LES 3 CHENES	SARCOS	483	01/07/04	450 000,00	47 146,47	497 146,47
BASSENS	73000	RUE CENTRALE	SARCOS	221	01/07/04	230 000,00	24 285,97	254 285,97
TOULON	83000	CARRE VAUBAN	Caisse d'Epargne	1221	01/07/04	1 400 000,00	138 307,01	1 538 307,01
TREMBLAY EN France	93290	60 rue Henri FARMAN	Transport MERLIN	306	15/07/04	193 800,00	18 256,26	212 056,26
NEUILLY SUR MARNE	93330	Zone Industrielle des Chanoux	LAVEGI	1882	15/07/04	1 122 000,00	105 962,35	1 227 962,35
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	ZAC du Marché Rolay	STRUERS KTY KTY	899 796 627	15/07/04	1 020 000,00	96 329,20	1 116 329,20
IVRY SUR SEINE	94200	4à 8 Bld P. V. COUTURIER	BOIRON	1072	15/07/04	540 600,00	51 055,17	591 655,17
PARIS	75015	Rue Sainte Lucie	RIFF INTERNATIONAL PRODUCTION	225	15/07/04	484 500,00	45 755,84	530 255,84

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	PS CONSULTANTS libre	300 664	06/09/04 06/09/04	897 600,00	87 997,81	985 597,81
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	TECHCITY SOLUTIONS ARCELOR FRANCE Libre (parking)	421 55 -	15/09/04	454 725,00	10 102,24	464 827,24
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	Gendarmerie Nationale Conseil Régional Haute Normandie Kaufman Conseil Régional Haute Normandie Conseil Régional Haute Normandie Conseil Régional Haute Normandie Rouen Habitat IPEC Libre Manpower Les Chais de la Transat Les Chais de la Transat Parkings (28)	245 250 351 735 373 766 422 544 361 1180 320 65 -	22/09/04	5 530 000,00	434 847,52	5 964 847,52
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	FONCIA	231	06/10/04	330 000,00	37 498,97	367 498,97
LE MONT SAINT-AIGNAN	76130	5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine	SOFINCO	688	22/10/04	750 000,00	40 390,02	790 390,02
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	ADT France	1990	19/11/04	3 300 000,00	191 869,01	3 491 869,01
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	LA POSTE	1414	22/12/04	735 000,00	45 294,66	780 294,66
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	BERTIN TECHNOLOGIES ARCOFLUID FEMLIGHT ADEMTECH HEXABIO ASTEK SUD OUEST CONFINNOV ATEC OBERTHUR CARD SYSTEMS	727 40 146 350 52 92 44 84 266	30/12/04	1 900 000,00	65 000,00	1 965 000,00
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1220 1660	04/02/05	4 200 000,00	333 816,79	4 533 816,79
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	EUROPA DISCOUNT ED CIE EURO. DE LA CHAUSSURE GRENOBLE AUSTRALIA EUROIDEP Libre ALOES	1330 463 458 463 500 -	18/02/05	2 550 000,00	251 754,12	2 801 754,12
BORDEAUX	33000	10-12 BLD a Gautier et 12-16 rue Redon	France TELECOM	3867	11/03/05	5 456 640,00	463 682,02	5 920 322,02
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2880	23/03/05	2 324 660,00	207 754,11	2 532 414,11
NANTES	44300	Route de Gachet	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2800		2 050 000,00	185 172,11	2 235 172,11
METZ	57000	1 Rue Graham Bell	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2730		2 250 000,00	203 237,70	2 453 237,70
SECLIN	59472	13 Rue de la Pointe	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	3035		2 550 000,00	230 336,08	2 780 336,08
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	Client Logic Client Logic	1611 1168	20/05/05	6 500 000,00	381 537,59	6 881 537,59
NANTES	44000	8 PLACE DE LA BOURSE	CHAPI-CHAPEAU	36	17/06/05	148 000,00	13 569,23	161 569,23

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
NANTES	44000	7/9 RUE LA PEROUSSE	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000,00	30 622,45	364 622,45
NANTES	44000	7 ALLEE DE LA MAISON ROUGE	VILLE DE NANTES	62	17/06/05	61 100,00	5 601,90	66 701,90
NANTES	44000	18 ET 22 RUE PAUL RAMADIER	SARETEC DDASS	348 685	17/06/05	895 000,00	82 057,17	977 057,17
ANGERS	49000	2 RUE DE L'AIGILLERIE	INDIGO	237	17/06/05	481 900,00	44 182,52	526 082,52
BONDOUFLE	91070	12 RUE PIERRE JOSSE	GRAPH IMPRIM	1410	27/06/05	830 000,00	91 097,20	921 097,20
LABEGE	31670	Rue Marco Polo	SOLTIM SA	3408	07/07/05	4 070 000,00	238 790,61	4 308 790,61
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	XEROX Buisness Service	901	20/07/05	950 000,00	56 724,08	1 006 724,08
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Mille et un Rêves Amplitude Système Light Tec	189 523 104	20/07/05	961 480,00	25 000,00	986 480,00
GIF SUR YVETTE	91190	1 Route de la Noue	STMI	3306	08/08/05	3 800 000,00	222 343,79	4 022 343,79
BAGNOLET	93170	36 AV Charles de Gaulle	FIVA	1095	09/08/05	2 000 000,00		2 000 000,00
COURBEVOIE	92400	66 QUAI DU MARECHAL JOFFRE	KOMPASS	1338	02/09/05	3 600 000,00	216 600,00	3 816 600,00
METZ	57000	13 Bld de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6700	20/09/05	8 000 000,00	459 387,73	8 459 387,73
ST GENIS LAVAL	69230	153 Route des Vourles	OKATRON J & B EUROPE FORCO EUROPA DISCOUNT ED OPTITRANS HYPERVACANCES INAPA France	59 60 72 93 127 63 276	21/09/05	798 405,00	84 527,18	882 932,18
MEYLAN	38240	15 Chemin de la d'Huy	Madame DUPUIS (Cabinet Dentaire) Madame PAGES (Courtage Conseil) TELINDUS France TELINDUS France OT ENGINEERING W4	56 57 127 70 128 145	21/09/05	767 095,00	87 977,29	855 072,29
PUTEAUX	92000	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/05	1 860 000,00		1 860 000,00
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 Avenue du Parc Floral	Beton de France	1389	27/09/05	950 000,00	56 788,79	1 006 788,79
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S. Libre SEFIA EUROPE Libre CRISTAL TEC Libre	1222 25 70 21 21 85	29/09/05	1 421 433,00	143 807,60	1 565 240,60
			SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	1520		1 848 567,00	169 048,61	2 017 615,61
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	DRASS	1357	30/09/05	1 230 000,00	134 692,13	1 364 692,13
ARCUEIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	INNO THIERA SA NEOPOST CBS EXPORT (16 parkings) Libre (5 parkings)	2393 333 - -	30/09/05	4 252 500,00	348 051,59	4 600 551,59
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Gie Direct Assurance 2 parkings	1461 -	05/10/05 05/10/05	4 000 000,00	233 956,41	4 233 956,41
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Air Liquide Allocom AGF	37 90 248	25/10/05 25/10/05 25/10/05	2 900 000,00	230 552,64	3 130 552,64

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Challenger & Associés IAAT IAAT Icade Ifree-Ore Interpc Libre Libre Ass Poitou Charente Ass Poitou Charente Protravel Semences de France Semences de France Invivo Invivo Vacant Vacant Vacant archives vacantes	179 32 534 54 259 80 28 16 14 130 104 104 16 213 28 122 169 75 222	25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05 25/10/05			
ORLEANS	45000	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2220	26/10/05	2 460 000,00	193 264,90	2 653 264,90
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	AMEC SPIE CITROEN ELACOM PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	129 351 82 92	22/12/05 22/12/05 22/12/05 22/12/05	630 000,00	71 600,00	701 600,00
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	ARES	1360	08/02/06	2 015 000,00	183 587,62	2 198 587,62
TOULOUSE	31400	ZI du palays - 32 rue des Cosmonautes	NOVADYS SOPYREC (EURA-AUDIT) COLAS MIDI MEDITERRANEE ADERMIP (association) SODIT	160 225 131 128 128	13/02/06 13/02/06 13/02/06 13/02/06 13/02/06	921 500,00	83 900,46	1 005 400,46
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446,00	39 517,00	1 341 963,00
TREMBLAY	93290	12/34 rue des Chardonnerets	DANKA PROSIM/SIN&STES	596 596	19/04/06 19/04/06	1 350 000,00	150 281,91	1 500 281,91
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	SOGETI TRANSICIEL SAMTECH France SAPHELEC	844 234 241	20/04/06 20/04/06 20/04/06	1 552 000,00	158 116,39	1 710 116,39
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	HYGENA CUISINES	1087	23/05/06	645 000,00	29 600,00	674 600,00
SAINT-HERBLAIN	44800	2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	LESBRES Top Dix Teck & Bambou La Une	1000 475 330 435	30/05/06 30/05/06 30/05/06 30/05/06	2 500 000,00	155 800,00	2 655 800,00
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Q.H.S. Qualité Hygiène Service Q.H.S. Qualité Hygiène Service Voilage Services SILVERSON	100 320 260 160	03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06	685 000,00	43 062,04	728 062,04

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Delta Neu VERTSPECTIVE EGC Nouvelle AVA GRAVIC ROLL M.C. IDF CPL BATIMENT CAPTAIR CE SNECMA MDPI PLANET N CO ESSONNE ENERGIE	163 81 12 19 13 12 248 260 70 164 234 244	03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06	1 134 000,00	71 194,37	1 205 194,37
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	CTC CTC la Procure Centre de Réussite Novact Expertises Ile de France Covadis C.C.F.D. STCE CRENO BATI Héros Consulting Libre Libre Libre Libre Libre Euro lignes Libre	87 148 88 90 37 40 40 122 90 65 70 275 200 90 90 36 127	03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06	1 331 000,00	83 537,50	1 414 537,50
LISSES	91000	6/8 & 10/12 RUE DE LA CLOSERIE	EBENE BEAUTY ACTHYD D.C.M.S. AMPLITUDE DIPS VERSIONS FLORALES OROS SVP CONTRÔLE MCS CONTRÔLE TECH AUTO LISSES ENERGIE SOUDURE SFE ROTI France IPPI S3A FIRST SECURITE CTI (Chauff. Tuyauterie Indust.) Accodis CNS BAT	203 510 109 218 60 110 56 106 105 209 109 105 109 109 105 105 199 367 105	03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06 03/07/06	2 250 000,00	141 117,94	2 391 117,94

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
PLERIN	22190	2 impasse des longs réages	GENEDIS	3 381	03/07/06	1 690 000,00	106 030,84	1 796 030,84
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	GENEDIS	2 908	03/07/06	1 912 000,00	119 940,37	2 031 940,37
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	GENEDIS	3 339	03/07/06	2 250 000,00	141 116,94	2 391 116,94
TADEN	22100	Zone Artisanale des alleux	ASSEDIC de Bretagne	398	11/07/06	600 000,00	48 034,91	648 034,91
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publ.	1 546	13/07/06	2 310 000,00	144 600,00	2 454 600,00
CREIL	60100	17 rue Robert SCHUMANN	ANPE	190	13/07/06	160 000,00	19 800,00	179 800,00
HORBOURG-WIHR	68180	2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Alfred Muller	22	26/07/06	8 200 000,00	781 892,20	8 981 892,20
			Cooper Menvier	133	26/07/06			
			David Danse	113	26/07/06			
			De Haske	304	26/07/06			
			Cab Dental 68	80	26/07/06			
			Desscad	84	26/07/06			
			Domial prestations	610	26/07/06			
			Estelec Industrie	626	26/07/06			
			Euro-Enviro	186	26/07/06			
			Fuchs Création	72	26/07/06			
			Impact	306	26/07/06			
			Nova Langues	139	26/07/06			
			PCH	217	26/07/06			
			PHAM Electronic	215	26/07/06			
			Reproland	199	26/07/06			
			Sécuritas	22	26/07/06			
			Sécuritas	196	26/07/06			
			Sede	257	26/07/06			
			Striebig	257	26/07/06			
			Parquet Baumgart	190	26/07/06			
			Allofen	100	26/07/06			
			Marjorie résilié	22	26/07/06			
			Ahlers France	583	26/07/06			
			Allofen	198	26/07/06			
			Apave Alsacienne	109	26/07/06			
			Bat Production	108	26/07/06			
			BDS Dental	494	26/07/06			
			Colombo Filippetti	101	26/07/06			
			DTI	225	26/07/06			
			Editions Selz	218	26/07/06			
			HKW Coated products	432	26/07/06			
			Kiné Schubnel	48	26/07/06			
			Konica Digital Solutions	196	26/07/06			
			Labo C. Muller	108	26/07/06			
			Leibfried	218	26/07/06			
			Natural Form	562	26/07/06			
			NRI France	196	26/07/06			
			Rheinzing France	98	26/07/06			
			Rotex Heatig Systems	358	26/07/06			
			Servi Plus	169	26/07/06			
			Therm Elec Ingenerie	172	26/07/06			

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR (suite)	68180	2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	VWH Vivaldi Libre Libre Libre Libre ACMOE	209 283 169 156 296 108	26/07/06 26/07/06 26/07/06 26/07/06 26/07/06 26/07/06			
BONDOUFLE	91070	1 rue Gustave Madiot	RL SLEEVE	1463	03/08/06	775 000,00	49 800,00	824 800,00
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	COGESTAR ASSYSTEM ETUDES EXEL FREIGHT	399 210 210	28/09/06 28/09/06 28/09/06	810 000,00	84 137,00	894 137,00
PARIS	75018	34 rue Stephenson	LE MOULIN VERT	257	29/09/06	730 000,00	46 900,00	776 900,00
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	IDC SOCOGE DESHAYES DRASS TCI GAN	307 223 48 246 150	24/10/06 24/10/06 24/10/06 24/10/06 24/10/06	1 310 000,00	91 500,00	1 401 500,00
LE MANS	72100	83 Boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1374	31/10/06	2 326 653,79		2 326 653,79
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	CIE EURO. DE LA CHAUSSURE La Bosse des Affaires PARNTER MARQUES DIFF	420 600	31/10/06 31/10/06	865 000,00	105 200,00	970 200,00
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	MONODIA AGF VIE	280 322	16/11/06 16/11/06	608 630,00 601 370,00	70 080,00 69 320,00	678 710,00 670 690,00
LE MANS	72100	83 Boulevard Alexandre Oyon	Le Jardin sur le Pouce Vide	206 688	08/12/06 08/12/06	1 723 000,00		1 723 000,00
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ONYX NORD NORMANDIE A.N.P.E.	812 1029	14/12/06 14/12/06	2 233 000,00	136 320,00	2 369 320,00
ALES	30100	14 rue Michelet	AZUR GMF	179	15/12/06	204 000,00	15 000,00	219 000,00
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	250	15/12/06	138 000,00	9 800,00	147 800,00
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	AZUR GMF	162	15/12/06	208 000,00	14 200,00	222 200,00
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	AZUR GMF	118	15/12/06	139 000,00	9 800,00	148 800,00
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances F.P.S.R	238 427	15/12/06 15/12/06	633 000,00	41 000,00	674 000,00 0,00
CHALON EN CHAMPAGNE	51000	24 rue Pasteur	AZUR GMF	238	15/12/06	256 000,00	17 200,00	273 200,00
CREIL	60100	2-3 place Carnot 2 rue Edouard Vaillant	GMF Assurances Casa Sport	307 130	15/12/06 15/12/06	367 000,00	24 200,00	391 200,00 0,00
EPINAL	88000	20 quai du Musée	AZUR GMF	116	15/12/06	210 000,00	14 300,00	224 300,00
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	AZUR GMF	200	15/12/06	313 000,00	20 800,00	333 800,00
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	libre	607	15/12/06	320 000,00	21 250,00	341 250,00
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	AZUR GMF LOXXIA GESTION	503 134	15/12/06 15/12/06	881 000,00	56 600,00	937 600,00 0,00
MACON	71000	Clos Bigeonnière Cours Moreau Rue de Flace	ANPE CPAM de Macon GMF Assurances Banque Populaire	172 343 137 278	15/12/06 15/12/06 15/12/06 15/12/06	850 000,00	54 650,00	904 650,00 0,00 0,00 0,00
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/06	952 000,00	61 200,00	1 013 200,00
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	France TELECOM	1129	15/12/06	832 000,00	53 500,00	885 500,00
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances ELAN Bureautique	160 45	15/12/06 15/12/06	455 000,00	29 800,00	484 800,00 0,00

Situation du local	Code postal	Adresse	Locataires	Surface m ² *	Date Achat	Valeur net comptable des immeubles	Frais d'achat payés par la SCPI	Prix de revient de l'acquisition
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	Espace Repro	276	15/12/06			0,00
			PERRIN Mme	41	15/12/06			0,00
			Libre	41	15/12/06			0,00
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	ESTEC	439	15/12/06	136 000,00	9 700,00	145 700,00
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	AZUR GMF	191	15/12/06	250 000,00	16 800,00	266 800,00
			DRASS	74	15/12/06			0,00
ROSNY SOUS BOIS	93118	Avenue du Général de Gaulle	AZUR GMF	405	15/12/06	525 000,00	33 500,00	558 500,00
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	AZUR GMF	406	15/12/06	370 000,00	24 400,00	394 400,00
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cèpière	AZUR GMF	533	15/12/06	571 000,00	37 050,00	608 050,00
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	AZUR GMF	353	15/12/06	394 000,00	25 900,00	419 900,00
VILLERS LES NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux	196	15/12/06	546 000,00	35 500,00	581 500,00
			Qualiconsult	165	15/12/06			0,00
			Linde Froid et Climatisation	118	15/12/06			0,00
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la belle étoile	Carlo Gavazzi	855	28/12/06	4 550 000,00	283 000,00	4 833 000,00
			AXIMA	989	28/12/06			
			Gardena	1 294	28/12/06			
			ACMS	306	28/12/06			
TOTAL GENERAL				183 235		194 041 016	13 412 075	207 453 091

* Y compris réserves pondérés 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 2006.

Votre Conseil s'est réuni quatre fois 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

- au cours de l'exercice 2006, le montant total de la collecte nette s'est élevé à 46,3 M€,
- 242 112 parts ont été créées et 6 005 parts ont été retirées,
- Le capital social de la SCPI est ainsi passé de 156,3 M€ à 192,2 M€, en accroissement de plus de 23 %,
- au 31 décembre 2006, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'était en suspens.

Investissements et arbitrages

- 50 nouveaux investissements ont été réalisés pour un montant total de 63 millions d'euros droits inclus, soit près de 133 % des montants collectés permettant ainsi un emploi de la trésorerie placée,
- aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice.

Gestion locative

- compte tenu des nouveaux investissements et des performances de la gestion locative, les loyers facturés ont augmenté de 62 % (15,8 M€),
- le taux d'occupation est resté à un niveau élevé (96,90 %) en légère hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (96,75%).

Résultats

- le dividende distribué en 2006 a été maintenu au même niveau que celui distribué en 2005 (12,36 € par part de pleine jouissance) assurant, pour les associés présents au 1^{er} janvier 2006 un rendement de 6,34 %,
- le compte de provisions pour travaux est, à fin 2006, doté de 1 046 450 €, représentant 0,83 € par part à comparer à 0,55 € par part fin 2005 (+ 51 %),
- sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le compte de report s'élèvera à 610 892 € après affectation du bénéfice distribuable de l'exercice, représentant une réserve distribuable de 0,48 € par part à comparer à 1,00 € fin 2005 (- 52%),
- la valeur de réalisation, par part et sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE, est à fin 2006 et après distribution du 4^{ème} acompte sur dividende intervenue en janvier 2007 de 176,74 € pour 167,44 € à fin 2005, soit une revalorisation de 5,55%.

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 et répondu aux questions posées, précisant les points apparaissant importants pour le développement et la sécurisation de l'épargne des associés.

La Société de Gestion nous a tenus informés des dispositions prises dans le cadre de la politique de gestion dont elle nous avait fait part fin 2005 :

- Les actions initiées pour limiter temporairement le volume de collecte ont été menées avec succès, réduisant sensiblement le volant de trésorerie non investie.
- Les nouveaux investissements ont été réalisés, dans un environnement « acquéreur » concurrentiel, en préservant un niveau de rentabilité brute supérieure à 8%.
- La revalorisation ajustée de la valeur de souscription des nouvelles parts créées préserve la valeur patrimoniale des « anciennes » parts.

- Les actions entreprises pour améliorer la gestion locative ont permis d'augmenter de 14,2% les loyers des baux concernés.

Votre Conseil s'est plus particulièrement attaché à s'assurer auprès de SOFIDY :

- que des dispositions prises pour limiter les risques d'emballlement de la collecte permettent effectivement d'ajuster le volant de trésorerie à un niveau compatible avec la vocation première de placement immobilier de notre SCPI,
- que la recherche des biens à acquérir continue de privilégier la rentabilité et la sécurité des investissements des associés.

Votre Conseil a également fait part de son attention à propos de l'évolution des pourcentages de détention alloués aux compagnies d'assurance. Ce pourcentage est passé de 28,78% à fin 2005 à 30,75% à fin 2006, renouvelant son attachement à ce que cette situation conserve aux autres associés une réelle indépendance de décision à l'occasion des consultations sociales.

Votre Conseil a pris acte de l'intention de SOFIDY de lever pour 2007, dès que le volume de trésorerie non encore investi sera revenu à un niveau acceptable, les mesures de limitation de collecte tout en poursuivant ses actions d'amélioration de gestion locative et de sélectivité des nouveaux investissements immobiliers.

Outre un rendement de 6,34% (dividende 2006 rapporté au prix de la part au 1^{er} janvier 2006), votre Conseil note que les provisions constituées et les revalorisations successives de la part viennent améliorer la lecture des performances 2006.

Le Conseil exprime à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de performance globale pour chaque part détenue par les associés.

A propos de la création des nouveaux OPCI, SOFIDY nous a régulièrement tenus informés de l'évolution des conditions d'application définitive des dispositions réglementaires prises, en particulier en ce qui concerne la possibilité de poursuivre l'exploitation normale des SCPI existantes. Sans préjuger des décisions à prendre par l'Assemblée Générale devant statuer sur la transformation – ou non – de notre SCPI en FPI ou SPPICAV, le Conseil a pris acte de ces amendements nés de l'action, en outre, de Sociétés de Gestion comme SOFIDY, à l'écoute des associés des SCPI leur ayant confié mandat de gestion.

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. 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 26 mai 2003. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1) Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession ; 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France sont 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.

2) Justifications des appréciations

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduit concernant les valeurs de réalisation et de reconstitution des immeubles qui sont indiquées dans les comptes annuels et dont les méthodes d'évaluation sont indiquées dans l'annexe des dits comptes à nous appuyer sur les expertises réalisées par la société FONCIER EXPERTISE. Nous avons vérifié la concordance de ces valeurs présentées dans les états financiers avec celles contenues dans les rapports de l'expert et nous nous sommes assurés de la permanence des méthodes utilisées par ce dernier.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, l'annexe précise qu'elles sont constituées sur la base d'un pourcentage de loyers (5% des loyers hors taxes facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants). La Société de gestion nous a fourni un plan pluriannuel prévisionnel de travaux pour les exercices 2007 à 2011. Le montant des travaux recensés à effectuer en 2007 sont couverts par la provision constituée au 31-12-2006. Notre appréciation s'est donc fondée en rapprochant le plan pluriannuel prévisionnel de la provision constituée.

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

3) Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par loi.

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

Fait à Maisons-Alfort, le 14 mars 2007

Cabinet BDO MG SOFINTEX
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2006)

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% H.T. 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 4 736 873 euros HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2006.


- 10% H.T. 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 1 697 748,81 euros HT pour l'exercice 2006.

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.

Fait à Maisons-Alfort, le 14 mars 2007

Cabinet BDO MG SOFINTEX
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris



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 2006 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 2006 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 2006	13 412 142 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>1 165 242 €</u>
soit	14 577 385 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 13 966 492 € et au report à nouveau le solde soit 610 892 €.

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

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 192 164 328 € au 31 décembre 2006.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire autorise la Société de Gestion à distribuer 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 nettes comptables constatées à la fin de l'exercice précédent.

SIXIEME 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 2006.

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 la prochaine Assemblée Générale.

HUITIEME 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.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'adhésion d'EFIMMO à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) et la cotisation annuelle de 10 119,65 € versée à ce titre en 2006.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2007 outre le remboursement de tous frais de déplacement.

ONZIEME RESOLUTION

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

DOUZIEME 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.