



EFIMMO 1

Société Civile de Placements Immobiliers

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2007



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	2
Chiffres clés 2007	3
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2007	
Introduction	4
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	9
Gestion immobilière	10
Résultats financiers	11
Expertises et valeur de la société	12
Fiscalité	13
Organisation des travaux du Conseil de Surveillance et dispositif de contrôle interne	13
Perspectives	15
Rapport financier sur l'exercice 2007	
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	38
Rapports du Commissaire aux Comptes	40
Projets de résolutions	43

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

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

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

Date de création : 1987

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2007

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 525 968 €

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

R.C.S. Evry B 338 826 332

Tél. : 01.69.87.02.00

Commissaires aux Comptes

Titulaire : MG SOFINTEX, membre de DELOITTE TOUCHE TOHMATSU – M. Jean GUEZ
23 rue de Lille - BP7 - 94701 Maisons-Alfort Cedex

Suppléant : M. 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 2007

	31.12.07		31.12.06	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	34 611 509		29 377 782	
<i>dont loyers</i>	21 776 521		15 818 092	
Charges	17 302 510		15 965 637	
Résultat	17 308 999	13,32	13 412 145	11,87
Bénéfice distribuable	17 919 891		14 577 385	
Dividende	16 047 481	12,36	13 966 492	12,36
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	217 373 984		192 164 328	
Total des capitaux propres	229 601 992		199 233 308	
Immobilisations locatives	235 459 578		194 678 206	
Dettes bancaires	néant		néant	
Nombre de parts	1 430 092		1 264 239	
Nombre d'associés	3 433		3 085	
Capitalisation	307 469 780		259 168 995	
Prix de souscription		215,00		205,00
Valeur de retrait		193,50		184,50
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise HD	268 861 670		217 202 654	
Valeur comptable	229 601 992	160,55	199 233 308	157,59
Valeur de réalisation	264 276 818	184,80	223 441 396	176,74
Valeur de reconstitution	311 565 020	217,86	262 748 994	207,83
Surface du patrimoine (m ²)	216 132		183 235	
Taux d'occupation (%)	95,99%		96,90%	
Performance				
Rentabilité nette de l'exercice ⁽¹⁾		6,03%		6,34%
Revalorisation de la part sur l'exercice		4,88%		5,13%

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

Performance globale 2007 : 10,91 %

TRI depuis juillet 2002 ⁽²⁾ : 10,82 %

TRI depuis l'origine : 9,11 %

⁽²⁾ date de reprise des souscriptions

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2007

Chers Associé(e)s,

INTRODUCTION

Le montant global des capitaux investis en immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record en 2007 à 29,7 milliards d'euros contre 25 milliards d'euros en 2006. Cette année 2007 restera cependant davantage marquée par la crise financière déclenchée par la crise américaine des « subprimes » d'août 2007.

Après un premier semestre caractérisé par l'abondance persistante de liquidités, la poursuite de la hausse des prix des actifs immobiliers et de la baisse des rendements locatifs, une véritable crise de liquidités a d'abord touché l'ensemble du système bancaire mondial et s'est étendue à toute la sphère financière au sens large. Les conséquences de cette crise sur l'économie réelle sont encore difficilement mesurables en ce début d'année 2008. Néanmoins, le contexte du marché de l'immobilier d'entreprises se trouve incontestablement modifié : les financements bancaires se tarissent, la concurrence semble moins vive et les primes de risque augmentent.

Un mouvement de hausse des rendements semble entamé depuis fin 2007 et devrait se confirmer en 2008 avec une probable baisse corrélative des valeurs vénales. Toute autre considération à part ce mouvement devrait se révéler plutôt salutaire pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise qui voit se rétablir des niveaux de rendement plus conformes aux actifs immobiliers.

Bureaux

Après plusieurs années de baisse suite à l'éclatement de la bulle Internet, les loyers des bureaux ont confirmé une inversion de tendance en 2007. Sur fond d'une évolution favorable du marché de l'emploi en France et d'une légère baisse des m² disponibles, les loyers ont ainsi progressé modérément de même que les valeurs vénales. La forte mobilité des locataires et la recherche des meilleures prestations caractérisent toujours ce marché, où un immeuble neuf ou restructuré se loue toujours bien plus vite qu'un immeuble ancien.

Côté rentabilité, la crise financière et ses conséquences probables sur la croissance et la santé de certains secteurs semblent provoquer d'ores et déjà un mouvement de remontée des taux de rendement.

Commerces

Courant 2007, les taux de rendement de cette classe d'actifs ont certainement atteint un plus bas niveau historique en France avec des transactions affichant des taux inférieurs à 4 % pour les emplacements les plus prestigieux de la capitale, certains investisseurs acceptant ainsi un rendement comparable voire inférieur aux emprunts d'état.

Le marché de l'investissement en murs de commerces reste par ailleurs caractérisé par une demande toujours très soutenue pour tous les types d'actifs commerciaux notamment sur le segment des « retails parks » de périphérie, ce qui explique une convergence des taux de rendement (en moyenne entre 5 % et 6 % en 2007).

La crise financière intervenue depuis l'été 2007 semble avoir stoppé la baisse des rendements. La tendance affichée par ces derniers n'est pas encore très nette en ce début d'année 2008, prise entre l'impact incertain de la crise financière sur la consommation des ménages et le rôle de valeur refuge des actifs commerciaux les plus prisés.

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

- 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,
- forte d'une trésorerie résorbée, la SCPI a pu reprendre sa collecte d'épargne à compter d'avril 2007,
- 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 financiers
- Les expertises et la valeur de la société
- La fiscalité
- L'organisation du Conseil de Surveillance et les dispositifs de contrôle interne
- Les perspectives

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

De juin 2006 à mars 2007, la collecte a été suspendue et limitée au seul réinvestissement des dividendes distribués aux compagnies d'assurance présentes au capital. Cette mesure a permis de réduire la poche de trésorerie non investie. L'essentiel de la collecte brute 2007 (98,8 %) a été réalisée sur les neuf derniers mois de l'exercice.

Sur l'exercice, 165 853 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées soit un apport net de capitaux de 35,97 millions d'euros.

Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 3 085 à 3 433. Parmi ceux-ci, cinq institutionnels détenaient au 31 décembre 2007, 32,95 % du capital de la SCPI :

- la compagnie d'assurance-vie ORADEA (9,58 %) au titre du contrat UNEP LIBERTE PLUS,
- la compagnie d'assurance-vie AVIP (8,73 %) au titre du contrat AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- la compagnie d'assurance-vie DEXIA EPARGNE PENSION (7,01 %) au titre du contrat NORTIA PANTHEA et APREP MULTI ACTIFS,
- la compagnie d'assurance SWISS LIFE ADG (5,16 %) au titre du contrat SELECTION R OXYGENE,
- et la compagnie d'assurance-vie PREDICA-UAF (2,46 %) 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 HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
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
2007	217 373 984	38 786 600,00	35 967 886,50	1 430 092	3 433	3 878 660,00	215,00

FLUIDITE DU MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 14 567 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2007. 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.

Par ailleurs, 1 150 parts ont été cédées entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation au 31 décembre)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
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	-	-
2007	1 150	14 567	1,10 %	15 jours	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2007

Après un record en 2006 avec 63 millions d'euros investis, la SCPI a maintenu un rythme d'acquisitions soutenu en 2007 tout en restant stricte sur les critères fondamentaux d'investissement.

Au total, 11 opérations d'investissements ont été menées portant sur 28 ensembles immobiliers, 51 nouveaux baux et 33 152 m² pour un prix de revient global de 44,5 millions d'euros. Elles ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO de 21 % en prix de revient par rapport à l'exercice précédent.

Principales opérations de l'exercice

Les principales acquisitions de l'exercice ont été réalisées sous forme de portefeuilles :

- le portefeuille « Archipel » composé d'une douzaine d'ensembles immobiliers a été acquis pour un prix de revient de 19,6 M€. Les actifs sont situés dans d'importantes agglomérations en province (Lille, Lyon, Bordeaux, Montpellier, ...) et en Ile de France (Melun, Bourg la Reine, ...) et regroupent des locataires de qualité (ministère des finances, conseils généraux, Siemens, OBI, SNCF, ...);
- un portefeuille de 5 supermarchés CASINO a été acquis pour un prix de revient de 6,4 M€. Il illustre la stratégie de diversification de la SCPI en murs de commerces à hauteur de 20 % environ.

Quelques opérations de taille unitaire significative viennent compléter les acquisitions de bureaux de l'année à Cergy Pontoise (locataire Direction Départementale du Travail et de l'Emploi) pour 4,8 M€, Cesson Sévigné près de Rennes (locataire Comareg notamment) pour 2,9 M€ et Lille / Ronchin (locataire Siemens) pour 2,8 M€.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

- La performance à long terme

La Société de Gestion continue à privilégier des locaux déjà loués à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché (107 € HT/HC en moyenne pour les investissements 2007, 124 € HT/HC pour les bureaux et 69 € HT/HC pour les commerces). Les prix de revient au m² suivent les tendances du marché avec une moyenne de 1 343 € pour les investissements 2007 contre 1 133 € pour le patrimoine à fin 2006. Enfin, la rentabilité moyenne des investissements 2007 ressort à 7,99 % en légère baisse par rapport à l'exercice 2006 (8,70 %) mais toujours supérieure aux standards actuels du marché.

- La sécurité et la mutualisation des risques

En terme géographique, la Société de Gestion recherche toujours pour les investissements en bureaux des zones tertiaires de qualité, correctement desservies par les transports et généralement situées dans le croissant ouest et sud parisien ainsi que dans les principales agglomérations de province en privilégiant celles en croissance démographique. 50 % des investissements de l'exercice ont porté sur des bureaux en province et 29 % sur des bureaux en région parisienne.

En terme de risque locatif, 51 baux nouveaux ont été repris avec 46 locataires parmi lesquels les principaux, Siemens, Casino et le ministère des finances, ne représentent respectivement que 2,18 %, 1,77 % et 2,08 % du total des loyers de la SCPI à fin 2007.

ARBITRAGES 2007

Dans un contexte de croissance du patrimoine d'EFIMMO, votre Société de Gestion n'a réalisé qu'une seule opération d'arbitrage en saisissant l'opportunité d'une vente intéressante au locataire en place.

Deux locaux de l'immeuble Alliance 2, 76 rue des Alliés à Grenoble (38) représentant une surface totale de 203 m², ont ainsi été cédés le 19 juin 2007 pour un prix net vendeur de 197 000 €, supérieur de 30 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2006, et générant une plus value de 11 359 €.

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2007

Les investissements réalisés en 2007 ont conduit à légèrement renforcer le poids des locaux commerciaux et de la province dans le patrimoine de la SCPI.

Evolution du patrimoine de fin 2006 à fin 2007 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Bureaux *	83,36 %	84,42 %
Boutiques	2,07 %	2,40 %
Magasins	13,13 %	11,49 %
Entrepôts logistiques	1,44 %	1,69 %

* comprend les immeubles de bureaux et les concessions de parkings

Composition du patrimoine à fin 2007 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés		Entrepôts	TOTAL 2007	TOTAL 2006
		Boutiques (S < 300m ²)	Magasins (S > 300 m ²)			
Paris	4,55%	0,29%			4,84%	5,45%
Région Parisienne	30,50%	0,34%	3,30%	0,61%	34,75%	35,53%
Province	48,31%	1,44%	9,83%	0,83%	60,41%	59,02%
TOTAL 2007	83,36%	2,07%	13,13%	1,44%	100,00%	

Composition du patrimoine à fin 2007 [en surfaces (m²)]

	Bureaux et parkings	Locaux Commerciaux et Services privés		Entrepôts	TOTAL 2007	
		Boutiques (S < 300m ²)	Magasins (S > 300 m ²)			
Paris	4 161	311			4 472	2,07%
Région Parisienne	55 326	721	7 160	3 275	66 482	30,76%
Province	109 717	2 602	29 666	3 194	145 179	67,17%
TOTAL	169 204	3 634	36 826	6 469	216 133	100,00%
TOTAL	78,29%	1,68%	17,04%	2,99%		

Le prix de revient moyen frais inclus du patrimoine s'établit à 1 165 €/m² au 31 décembre 2007 contre 1 133 €/m² à fin 2006. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits en m² s'établissent à 1 244 €/m² à la fin de l'exercice 2007 contre 1 185 €/m² à la fin de l'exercice 2006.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2007, le patrimoine était constitué de 495 unités locatives. Les principaux locataires (loyer supérieur à 1,50 % du total des loyers de la SCPI) en année pleine sont présentés ci-après :

Locataire	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	6	5,19%
France TELECOM	3	3,50%
C.E.T.E de l'Est (Ministère de l'équipement)	1	2,76%
Client Logic	2	2,57%
A.N.P.E.	8	2,54%
Siemens	2	2,18%
Ministère Economie et Finance	4	2,08%
GENEDIS (Groupe Carrefour)	3	1,94%
Académie de Paris (Ministère de l'Education Nationale)	2	1,85%
AZUR GMF	16	1,84%
DDTE (Ministère du Travail)	1	1,78%
PLMP CASINO	5	1,77%
STMI	1	1,76%
Cegedim Activ	1	1,64%
ADT France	1	1,55%
INNOTHIERA SA	1	1,53%
Gie Direct Assurance	1	1,51%
TOTAL	58	37,97%

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier des biens détenus par EFIMMO s'est maintenu à un niveau élevé (95,99 %) bien qu'en diminution par rapport à celui de l'année précédente (96,90 %).

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

La vacance de 4,01 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 911 331 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIIONS DE BAUX

La Société de Gestion a loué ou reloué 40 locaux représentant 10 919 m² sur l'exercice, soit quatre fois plus de m² reloués que sur l'exercice précédent.

Par ailleurs, six renouvellements portant sur 8 759 m² se sont conclus favorablement à l'amiable et deux cessions de baux ont également été réalisées.

<i>En euros</i>	Ancien loyer	Nouveau loyer en année pleine	Augmentation ou diminution	Variation (%)
Locations / Relocations	826 854	932 869	106 015	+ 12,8 %
Cessions de baux	182 914	182 914	-	-
Renouvellements baux	879 226	761 086	- 118 140	- 13,4 %
Total	1 888 994	1 876 869	- 12 125	- 0,6 %

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

Un renouvellement significatif de bail (environ 2,8 % des loyers d'EFIMMO au 31 décembre 2007) a été négocié avec le CETE de Metz. Il s'est traduit par une baisse de 14,6 % du loyer annuel mais permet néanmoins de dégager une rentabilité nette supérieure à 8 %.

HONORAIRES DE RELOCATION

Dans le souci d'assurer une gestion immobilière réactive de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec GSA IMMOBILIER, filiale de SOFIDY, un mandat de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché et les honoraires facturés à ce titre à EFIMMO se sont élevés à 79 888,73 € HT en 2007.

LITIGES

Au 31 décembre 2007, outre les procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige significatif n'est à signaler.

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 HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants.

Au 31 décembre 2007, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2006	1 046 450 €
+ Nouvelle provision constituée en 2007	1 136 071 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2007	909 787 €
<hr/>	
= Solde de la provision du 31 décembre 2007	1 272 733 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2007 ont concerné :

- le remplacement du système de climatisation et divers travaux de réfection pour relocation des bureaux situés rue des bouleaux à Trappes,
- la réfection du système de climatisation de l'immeuble de bureaux situé Carré Vauban à Toulon,
- le remplacement des canalisations du système de chauffage des bureaux situés rue du Maréchal de Saxe à Lyon,
- des travaux de réfection ainsi que des travaux de mise en conformité dans l'immeuble de bureaux situé rue Paulet à Marseille.

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 2008-2012 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2008 et 2009, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2010, 2011 et 2012, 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, lorsque EFIMMO est majoritaire dans une copropriété (ou propriétaire unique), les fonctions de syndic, de directeur d'AFUL ou de gestionnaire technique peuvent être confiées à GSA Immobilier, filiale de SOFIDY.

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

La charge financière correspondante pour votre SCPI dont l'essentiel est remboursé par les locataires s'est établie à 32 506,10 € HT en 2007.

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

RESULTATS 2007

Les comptes et annexes 2007 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les mesures prises en 2006 pour suspendre la collecte (jusqu'en mars 2007) et les efforts fournis pour investir la trésorerie disponible ont largement porté leurs fruits en 2007. Les revenus locatifs par part progressent de plus de 20 % et le résultat par part de plus de 12 % par rapport à l'exercice précédent.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2003		EXERCICE 2004		EXERCICE 2005		EXERCICE 2006		EXERCICE 2007	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	18,10	97,9%	16,57	95,5%	15,22	95,4%	14,18	93,8%	17,10	99,2%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,39	2,1%	0,78	4,5%	0,73	4,6%	0,93	6,2%	0,15	0,8%
TOTAL DES REVENUS	18,49	100,0%	17,35	100,0%	15,95	100,0%	15,11	100,0%	17,25	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	1,77	9,6%	1,70	9,8%	1,58	9,9%	1,50	9,9%	1,69	9,8%
Autres frais de gestion	0,52	2,8%	0,43	2,5%	0,30	1,9%	0,19	1,3%	0,31	1,8%
Charges locatives non récupérées	0,61	3,3%	0,72	4,1%	0,56	3,5%	0,61	4,0%	0,76	4,4%
Sous-total CHARGES EXTERNES	2,90	15,7%	2,85	16,4%	2,44	15,3%	2,30	15,2%	2,77	16,0%
Charges financières	0,49	2,7%	0,21	1,2%					0,15	0,9%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,02	0,1%	0,01	0,1%						
* autres	0,02	0,1%								
Provisions	0,93	5,0%	1,03	5,9%	0,93	5,9%	0,94	6,2%	1,01	5,9%
Sous-total CHARGES INTERNES	1,46	7,9%	1,25	7,2%	0,93	5,9%	0,94	6,2%	1,16	6,8%
TOTAL DES CHARGES	4,35	23,5%	4,10	23,6%	3,38	21,2%	3,24	21,5%	3,93	22,8%
RESULTAT COURANT	14,14	76,5%	13,25	76,4%	12,57	78,8%	11,87	78,5%	13,32	77,2%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,52	62,3%	12,36	71,2%	12,36	77,5%	12,36	81,8%	12,36	71,7%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,40	61,7%	12,17	70,1%	12,17	76,3%	12,10	80,1%	12,30	71,3%
VARIATION REPORT A NOUVEAU	2,62		0,89		0,21		-0,49		0,96	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	3,92		2,00		1,13		0,48		1,31	

* 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
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 %
2007	21 776 521 €	5 216 847 € (2 198 556)	23,96 %

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

Hors frais financiers liés à la dette, le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives ressort à 23,07 % en 2007 contre 22,87 % l'exercice précédent.

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
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 %
2007	205,00 €	184,50 €	8,41 %	9,35 %	6,03 %	6,70 %

(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 %).

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 2007 ;
- **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. Au 31 décembre 2007, 87 % des actifs étaient expertisés. Les acquisitions de l'année n'ayant été expertisées par FONCIER EXPERTISE 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	235 023 178	268 861 670	268 861 670
Montant des droits et frais d'acquisitions	16 530 794		16 131 700
- Amortissements	-16 530 794		
- Provision pour grosses réparations	-1 272 733		
SOUS TOTAL	233 750 444	268 861 670	284 993 370
Agencements	436 400		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	436 400	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financières	161 086	161 086	161 086
Liquidités nettes à investir	-4 745 939	-4 745 939	-4 745 939
SOUS TOTAL	-4 584 852	-4 584 852	-4 584 852
Commission de souscription	27 796 354		31 156 502
- Amortissements	-27 796 354		
SOUS TOTAL	0	0	31 156 502
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	229 601 992	264 276 818	311 565 020
Nombre de parts sociales au 31/12/2007	1 430 092	1 430 092	1 430 092
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2008 du solde du dividende 2007	160,55	184,80	217,86
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2008 du solde du dividende 2007	164,07	188,31	221,38

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

<i>en Euros</i>	31/12/2006	31/12/2007	Δ 2007/2006
	Valeurs après distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	157,59	160,55	1,88%
Valeur de réalisation / part	176,74	184,80	4,56%
Valeur de reconstitution / part	207,83	217,86	4,83%
	Valeurs avant distribution en N+1 du solde du dividende N		
Valeur comptable / part	161,19	164,07	1,78%
Valeur de réalisation / part	180,34	188,31	4,42%
Valeur de reconstitution / part	211,43	221,38	4,71%

FISCALITE 2007

FISCALITE 2007 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	: 20,65 €	- Produits financiers	: 0,18 €
- Frais et charges déductibles	: 6,50 €		
- Intérêts d'emprunts	: 0,15 €		
= Revenus fonciers nets	: 14,00 €		
Rappel Dividende	: 12,36 €		

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

- Revenu imposable : 13,51 €

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

CONTROLE INTERNE

Objectifs

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

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

Environnement de contrôle

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

Le « 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. Ce dispositif de contrôle interne fait régulièrement l'objet de revues des commissaires aux comptes.

PERSPECTIVES

Les promesses de réduction de la trésorerie en attente d'être investie et d'amélioration des performances ont été tenues en 2007. Elles offrent un bon résultat par part de 13,32 € qui permet d'augmenter le report à nouveau et d'envisager les distributions à venir avec sérénité.

Après une collecte nette de 36 millions d'euros, la Société de Gestion prévoit un volume de collecte en légère augmentation en 2008 afin de maîtriser la croissance et le niveau de trésorerie de la SCPI et de rester sélective dans les acquisitions réalisées.

La crise financière ne constitue certes pas une bonne nouvelle mais pourrait créer pour EFIMMO des opportunités d'investissement intéressantes dans un contexte de remontée des taux de rendement. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO de reconduire les autorisations précédentes de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2007

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2007		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	235 459 578	268 861 670	194 041 016	217 202 654
Immobilisations en cours			637 190	637 190
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	1 272 733		1 046 450	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	= 234 186 844	= 268 861 670	= 193 631 756	= 217 839 844
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	161 086	161 086	144 374	144 374
Créances				
Locataires et comptes rattachés	573 121	573 121	238 829	238 829
Locataires douteux	585 722	585 722	336 663	336 663
Autres créances	3 449 943	3 449 943	3 442 178	3 442 178
Provisions pour dépréciation des créances	-	376 207	-	215 680
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	4 360 000	4 360 000	13 500 000	13 500 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 154 604	2 154 604	238 165	238 165
Provisions générales pour risques et charges	-	-	50 000	50 000
Dettes				
Dettes financières	-	3 802 299	-	3 094 416
Dettes d'exploitation	-	11 374 208	-	8 931 586
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	= -4 268 237	= -4 268 237	= 5 608 527	= 5 608 527
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			300	300
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	316 616	-	7 275
TOTAL III	= -316 616	= -316 616	= -6 975	= -6 975
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 229 601 992	=	= 199 233 307	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= 264 276 818	=	= 223 441 396

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation 31/12/06	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/07
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	192 164 328		25 209 656	217 373 984
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	44 564 673		11 362 760	55 927 433
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-37 711 192		-7 476 607	-45 187 799
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-432 367		11 359	-421 008
Réserves	36 973		0	36 973
Report à nouveau	1 165 242	-554 350		610 892
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	13 412 142	-13 412 142	17 308 999	17 308 999
Acomptes sur distribution	-13 966 492	13 966 491	-16 047 480	-16 047 481
TOTAL GENERAL	199 233 307	0	30 368 686	229 601 992

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31 déc. 07	Exercice N-1 clos le 31 déc.06
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	21 776 521	15 818 092
Charges facturées	4 233 113	3 243 227
<u>Produits annexes</u>		
Frais de gérance et indemnités	334 290	107 327
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	28 121	32 439
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	20 686	44 732
Provisions pour grosses réparations	909 787	339 212
Provisions pour risques et charges	50 000	
Transfert de charges d'exploitation	6 872 078	8 720 212
Autres produits	1 372	1 041
Total des produits d'exploitation	34 225 967	28 306 282
Produits financiers		
Produits financiers	188 542	1 053 323
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	188 542	1 053 323
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		18 175
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels		18 175
TOTAL DES PRODUITS	34 414 509	29 377 780
Solde débiteur = perte		
Total général	34 414 509	29 377 780

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) en Euros	Exercice N clos le 31 déc. 07	Exercice N-1 clos le 31 déc. 06
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 233 113	3 243 227
Charges d'entretien du patrimoine locatif	322 711	111 291
Grosses réparations	909 787	339 212
Autres charges immobilières	638 103	558 578
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	2 198 556	1 697 749
Commission de souscription	3 878 660	4 736 873
Frais d'acquisitions	2 993 418	3 983 339
Diverses charges d'exploitation	346 135	218 022
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 618	2 618
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	181 214	191 789
Provisions pour grosses réparations	1 136 071	815 923
Provisions pour risques et charges		50 000
Autres charges	49 368	16 747
Total des charges d'exploitation	16 889 752	15 965 367
Charges financières		
Charges financières diverses	192 165	270
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	192 165	270
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles	23 593	
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	23 593	
TOTAL DES CHARGES	17 105 510	15 965 637
Solde créditeur = bénéfice	17 308 999	13 412 143
Total général	34 414 509	29 377 780

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 HT facturés et des loyers théoriques des locaux vacants.

La société FONCIER EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2007, 87 % du patrimoine avait fait l'objet d'une expertise.

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

• Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles et des agencements non amortis (235 431 937 €) et celui des concessions de parking amorties selon leur durée (27 641 € en valeur nette),
- les acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques.

• Provisions pour grosses réparations

Au 31 décembre 2007, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2006	1 046 450 €
+ Nouvelle provision constituée en 2007	1 136 071 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2007	909 787 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2007	1 272 733 €

Un plan pluriannuel prévisionnel a été établi pour les exercices 2008 à 2012.

• Immobilisations financières

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 161 086 €.

• Créances locataires

Au 31 décembre 2007, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 573 121 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 585 722 €, provisionnés à hauteur de 376 207 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 3 065 891 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 2 911 802 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 226 996 €, correspondant notamment à la TVA récupérable pour 116 962 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

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

- Certificats de dépôt : 4 360 000 €
- Disponibilités en banque : 2 154 604 €

- **Dettes**

Elles sont constituées par :

Dettes financières :	3 802 299 €
- Dépôts de garantie	3 796 142 €
- Fonds de roulement refacturés	6 157 €
Dettes d'exploitation :	11 374 208 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	1 124 562 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	2 911 802 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 733 430,58 €)	1 359 572 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations	26 456 €
- Dettes fiscales et sociales	157 940 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	203 486 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2007	5 027 090 €
- Autres dettes diverses	563 300 €
<i>dont charges non refacturables</i>	<i>68 198 €</i>
<i>dont expertises immobilières</i>	<i>96 000 €</i>
<i>dont assurances</i>	<i>16 588 €</i>
<i>dont honoraires divers</i>	<i>15 178 €</i>
<i>dont commission due à la Société de Gestion</i>	<i>-36 983 €</i>
<i>dont trop perçu sur souscriptions (montant viré deux fois)</i>	<i>384 205 €</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	55 927 433	
Frais acquisitions et amortissements		16 530 794
Commission de souscription		27 796 354
Ecarts sur remboursements de parts		860 652
Solde de la prime d'émission	10 739 634	

- **Résultat de l'exercice**

- Le résultat au 31 décembre 2007 ressort à : 17 308 999 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 11 020 391 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2008 s'est élevé à : 5 027 090 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 1 261 517 €

• **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/06	Entrées	Sorties	31/12/07
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	193 834 081	41 346 856	185 400	234 995 537
Immobilisations en cours	637 190		637 190	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	246 265	259 724		505 990
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	144 374	50 218	33 506	161 086
	194 861 910	41 656 798	856 096	235 662 612

• **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/06	Dotations	Reprises	31/12/07
Immobilisations corporelles				
Agencements				
Concessions	39 330	2 618		41 948
Créances				
Créances douteuses	215 680	181 214	20 686	376 207
Provisions				
Pour risques	0	0		0
Pour charges	50 000		50 000	0
Pour grosses réparations	1 046 450	1 136 071	909 787	1 272 733
	1 351 460	1 319 902	980 473	1 690 889

• **Engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2007, une promesse de vente a été signée en vue d'acquérir un actif situé à Bordeaux Lac (33) pour 1 M€ frais inclus. Par ailleurs, deux offres fermes ont été acceptées en vue d'acquérir des actifs pour un montant de 3,8 M€ frais inclus.

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	21 776 521 €
- les charges et taxes refacturées :	4 233 113 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	188 542 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement. Par ailleurs, les produits annexes, soit 362 411 €, 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 6 872 078 € correspond aux frais d'acquisitions 2 993 418 € et à la commission de souscription pour 3 878 660 €.

Les charges exceptionnelles (23 593 €) correspondent à une indemnité versée suite à la rupture d'un engagement à l'achat.

• **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	4 233 113 €
- dont charges récupérables :	2 309 099 €
- dont taxes récupérables :	1 924 014 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	322 711 €
- les travaux pour grosses réparations :	909 787 €
- le poste « autres charges immobilières » :	638 103 €
- dont taxes non récupérables :	596 498 €
- dont assurances	23 645 €

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

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

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2007 à ce titre s'élève à 2 198 556 €.

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 2007 à :

- frais de souscription :	3 878 660 €
- frais d'achat du patrimoine :	2 993 418 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 346 135 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise	90 257 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes	18 507 €
- des honoraires divers	162 285 €
- de frais d'actes et de contentieux	18 133 €
- de la TVA non récupérable	31 209 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance	10 000 €

• **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 1 136 071 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 181 214 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 20 686 € ; 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 49 368 € et est essentiellement composé de la cotisation à l'Association Professionnelle des SCPI (ASPIM) pour un montant 14 768 € et des pertes sur créances pour un montant de 29 697 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

en Euros	31.12.2007			31.12.2006		
	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	5 570 000	1 004 481	4 565 519	5 210 000	644 481
Magasins	28 281 947	35 290 000	7 008 053	19 806 947	24 952 000	5 145 053
Bureaux	199 484 592	224 121 670	24 637 078	166 541 030	183 360 654	16 819 624
Entrepôts	3 127 520	3 880 000	752 480	3 127 520	3 680 000	552 480
TOTAL	235 459 578	268 861 670	33 402 092	194 041 016	217 202 654	23 161 638

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

Ville	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	61 539	330 366
PARIS	75009	7 rue Chaptal	JONES SMITH & CASEY EURL	81	20/11/87	152 449	30 150	182 599
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre		16/12/88	27 389	543	27 932
LYON	69003	Le Maréchal 103 av. du Maréchal de Saxe	Banque Française de Crédit Coopératif Capri D & RH Avocats D & RH Avocats	158 587 218 149	27/12/88	1 780 434	28 505	1 808 939
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	2C Service (études d'ingénierie) ANEM	84 90	05/04/89 01/02/90	100 780 57 118	2 230 1 264	103 011 58 382
PARIS	75017	Parc de Stationnement Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois Concession 25 ans Parkings	- - -	01/05/89 01/02/93 01/02/93	19 281 19 818		19 281 19 818
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Gestionphi SARL(cabinet comptable) Blue Bird Formation (enseignement)	256 40	26/09/89 26/09/89	1 595 906	77 775	1 673 681
PARIS	75017	23 boulevard Berthier	LHC CONSULTING LHC CONSULTING	141 362	28/06/90 28/06/90	2 226 488	73 134	2 299 622
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	ANPE A.D.I.E (ASS.DROIT INIT.ECON.) Concession 4 parkings	198 130 -	11/07/90	496 081 30 490	16 596	512 678 30 490
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/91	580 831	10 999	591 829
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Caisse d'Epargne	290	16/09/91	396 367		396 367
MEYLAN	38240	33 chemin du Vieux Chêne	Libre	760	15/10/91	664 900	116 811	781 711
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/91	73 176	15 096	88 271
CLERMONT FERRAND	63000	Clermont Pardieu 1 - 14/16 rue Patrick Depailler	Libre	178	26/06/92	195 568		195 568
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Cegid (informatique) On Line	433 434	26/06/92	929 366		929 366
EPINAY SUR ORGE	91360	La prairie de Rossay	VETIR (vente vêtements)	913	19/04/93	691 876		691 876
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/93	135 006	27 642	162 648
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Libre	70	02/08/93	172 988	30 931	203 920
BRON	69500	Parc du Chêne - 33 rue du 35ème Régiment d'Aviation	Vitalaire	715	30/11/94	522 443		522 443
GIVORS	69700	Centre Commercial du Gier	Pier Import AMH - Easy Cash	680 457	05/03/98	701 265	175 957	877 222
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - 1 à 6 place du Village	MC2i	238	28/12/00	371 495	22 788	394 284
ST THIBAUT DES VIGNES	77400	7 rue Lamartine	VETURA	604	19/12/01	511 466	50 980	562 446
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/02	201 000	13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/02	559 488	37 325	596 812
COIGNIERES	78310	94 route Nationale 10	Laurie Lumières	1 345	19/07/02	899 449	91 509	990 958
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/02	191 000	12 523	203 523

Ville	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
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	F.M.P.	70	27/08/02	70 400	5 085	75 485
GENNEVILLIERS	92230	ZAC des Barbanniers - allée des Bas Tilliers	SPINNER France	123	01/10/02	152 449	18 068	170 517
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	ANPE	272	03/10/02	324 000	28 940	352 940
			ANPE	254	31/07/03	301 087	13 409	314 496
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/02	377 098	23 404	400 502
SAINT DOULCHARD	18230	Centre Commercial Berry 2	Heytens Centrale	633	24/12/02	530 000	41 744	571 744
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	LOGICONFORT	573	14/02/03	995 001		995 001
			OMOTE	515				
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Galilée	SUPER SPORT	1 200	04/03/03	533 571	59 057	592 628
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	LA POSTE	1 517	23/05/03	1 350 000	26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/03	1 247 520	21 654	1 269 174
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	ANPE	497	29/08/03	573 254	32 688	605 942
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Libre	678	15/09/03	1 575 000	91 707	1 666 707
			APEC	133				
			SERVICES FISCAUX	209				
			LE LOGEMENT Français	277				
			MG FORMATION	240				
			SOFINCO	209				
			Libre	72				
			Libre	207				
			ANPA (centre d'alcoologie)	76				
Libre	-							
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	ANPE	1 077	07/10/03	1 321 580	76 624	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF ASSURANCES	186	09/10/03	287 000	18 873	305 873
			MTH INGENIERIE	15				
			Assurance 2000	13				
			Assurance 2000	13				
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	STERIA	559	09/12/03	800 000	76 832	876 832
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	DIRECTION GENERALE DES IMPOTS	989	16/12/03	1 534 000		1 534 000
EVRY	91000	1 rue Mazières	SERVICE D'INCENDIE DE L'ESSONNE	271	19/12/03	328 370	21 284	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 RUE PASTEUR	MINISTERE DE LA JUSTICE	1 861	27/01/04	500 000	61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 RUE LEON PAULET	SEMAPHORES CORPORATE	152	30/01/04	1 821 100	101 002	1 922 102
			Libre	10				
			O2 Développement	11				
			TELEASSURANCE	137				
			DIRECTION GENERALE DES DOUANES	62				
			VILLE DE MARSEILLE	213				
			x&²	156				
			VILLE DE MARSEILLE	48				
			MINISTERE DE LA JUSTICE	82				
VILLE DE MARSEILLE	300							

Ville	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
MARSEILLE (suite)	13000	16 RUE LEON PAULET	VILLE DE MARSEILLE S.A.R.L. SICIER S.A.S.I.2.A. FRANCE MAGNET S.C.E.T ASS° CHEVALIER CONCORDE BRIDGE M et M LA BOUTIQUE DES RETOUCHES NS ASSOCIES UNIFORMATION BANQUE POPULAIRE MAIN SECURITE JOLET et BERGIA VETERINAIRE EULOGOS D.N.R.E.D. Serge GARDIES	115 23 11 11 75 56 8 11 31 68 22 35 23 163 16				
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	RUE JACQUES VERNIOL	MONTIGNY TISSUS	1 500	04/02/04	990 000	71 643	1 061 643
ORLEANS	45000	33-35 AVENUE DE PARIS ET 6-8 RUE DE PATAY	Libre Libre GRANT THORNTON FIDULOR Ministère de la justice AGEFIPH OHE PROMETHEE INFINIM	146 349 549 219 395 380 443	05/03/04	3 285 000	294 821	3 579 821
COMPIEGNE	60200	20 RUE DU FONDS PERNANT	ARIS TECHNOLOGIES ARIS TECHNOLOGIES Fidal Kpmg Libre O 2 GAME Libre ESI Group Libre TDLP DOMAN TRANSPORTS Libre ACTIV RL Centre Hospitalier interdépartemental	196 53 299 180 22 178 176 330 443 72 105 110 144 70	17/03/04	1 525 000,00	185 124,25	1 710 124,25
TOULOUSE	31000	47 RUE DE SOUPETARD	France TELECOM	2 281	09/04/04	950 000	58 238	1 008 238
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 AVENUE AMPERE	BERTIN TECHNOLOGIES	1 040	22/04/04	1 107 000	65 174	1 172 174
NANTERRE	92000	275-283 AV CLEMENCEAU/1-9 R DE CRAIOVA	PROMPT	721	05/05/04	840 000	50 445	890 445

Ville	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
POITIERS	86000	12 -16 BOULEVARD CHASSEIGNE	AGEFIPH D.I.R.E.N.	263 711	25/06/04	681 300	63 200	744 500
EPAGNY	74330	Z CIALE DU GD EPAGNY LES 3 CHENES	SARCOS	483	01/07/04	450 000	47 146	497 146
BASSENS	73000	RUE CENTRALE	SARCOS	221	01/07/04	230 000	24 286	254 286
TOULON	83000	CARRE VAUBAN	Caisse d'Epargne	1 221	01/07/04	1 400 000	138 307	1 538 307
TREMBLAY en France	93290	60 rue Henri FARMAN	Transport MERLIN	306	15/07/04	193 800	18 256	212 056
NEUILLY SUR MARNE	93330	Zone Industrielle des Chanoux	LAVEGI	1 882	15/07/04	1 122 000	105 962	1 227 962
CHAMPIGNY SUR MARNE	94500	ZAC du Marché Rolay	STRUERS Libre Reseaux Experts TPRM Graphik	899 436 360 310 317	15/07/04	1 020 000	96 329	1 116 329
IVRY SUR SEINE	94200	4à 8 Bld P. V. COUTURIER	BOIRON	1 072	15/07/04	540 600	51 055	591 655
PARIS	75015	Rue Sainte Lucie	RIFF INTERNATIONAL PRODUCTION	225	15/07/04	484 500	45 756	530 256
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	PS CONSULTANTS ABPR IDF	300 664	06/09/04	1 030 374	87 998	1 118 372
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	TECHCITY SOLUTIONS ARCELOR FRANCE	421 55	15/09/04	454 725	10 102	464 827
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 Segmo Rouen Habitat La Prépa Ventura Libre Manpower Les Chais de la Transat Les Chais de la Transat Parkings (28)	245 250 351 735 373 366 400 422 544 247 114 1 180 320 65 -	22/09/04	5 530 000	434 848	5 964 848
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	FONCIA	231	06/10/04	330 000	37 499	367 499
LE MONT SAINT-AIGNAN	76130	5 rue J. Monod Parc Activités de la Vatine	SOFINCO	688	22/10/04	750 000	40 390	790 390
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	ADT France	1 990	19/11/04	3 300 000	191 869	3 491 869
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	LA POSTE	1 414	22/12/04	735 000	45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	BERTIN TECHNOLOGIES ARCOFLUID EOLITE SYSTEMS (ex FEMLIGHT) ADEMTECH	727 40 146 350	30/12/04	1 900 000	65 000	1 965 000

Ville	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
PESSAC (suite)	33000	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	HEXABIO ASTEK SUD OUEST CONFINNOV ATEC OBERTHUR CARD SYSTEMS	52 92 44 84 266				
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris Académie de Paris	1 220 1 660	04/02/05	4 200 000	333 817	4 533 817
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	EUROPA DISCOUNT ED CIE EURO. DE LA CHAUSSURE SABA Distribution Libre Libre ALOES	1 330 463 458 463 500 -	18/02/05	2 550 000	251 754	2 801 754
BORDEAUX	33000	10-12 BLD a Gautier et 12-16 rue Redon	France TELECOM	3 867	11/03/05	5 456 640	463 682	5 920 322
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 880	23/03/05	2 324 660	203 148	2 527 808
NANTES	44300	Route de Gachet	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 800	23/03/05	2 050 000	181 068	2 231 068
METZ	57000	1 Rue Graham Bell	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	2 730	23/03/05	2 250 000	198 733	2 448 733
SECLIN	59472	13 Rue de la Pointe	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	3 035	23/03/05	2 550 000	225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	Client Logic Client Logic	1 611 1 168	20/05/05	6 500 000	381 538	6 881 538
NANTES	44000	8 PLACE DE LA BOURSE	Libre	36	17/06/05	148 000	13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 RUE LA PEROUSSE	GEORGES RECH	100	17/06/05	334 000	30 622	364 622
NANTES	44000	7 ALLEE DE LA MAISON ROUGE	VILLE DE NANTES	62	17/06/05	61 100	5 602	66 702
NANTES	44000	18 ET 22 RUE PAUL RAMADIER	Libre DDASS	348 685	17/06/05	895 000	82 057	977 057
ANGERS	49000	2 RUE DE L'AIGILLERIE	INDIGO	237	17/06/05	481 900	44 183	526 083
BONDOUFLE	91070	12 RUE PIERRE JOSSE	GRAPH IMPRIM	1 410	27/06/05	830 000	91 097	921 097
LABEGE	31670	Rue Marco Polo	Cegedim Activ	3 408	07/07/05	4 070 000	238 791	4 308 791
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	XEROX Buisness Service	901	20/07/05	950 000	56 724	1 006 724
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Six Amplitude Système Light Tec	189 523 104	20/07/05	961 480	25 000	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 Route de la Noue	STMI	3 306	08/08/05	3 800 000	222 344	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 AV Charles de Gaulle	FIVA	1 095	09/08/05	2 000 000		2 000 000
COURBEVOIE	92400	66 QUAI DU MARECHAL JOFFRE	KOMPASS	1 338	02/09/05	3 613 500	196 975	3 810 475
METZ	57000	13 Bld de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/05	8 000 000	459 388	8 459 388
ST GENIS LAVAL	69230	153 Route des Vourles	OKATRON Libre FORCO EUROPA DISCOUNT ED OPTITRANS	59 60 72 93 127	21/09/05	798 405	84 527	882 932

Ville	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
ST GENIS LAVAL (suite)	69230	153 Route des Vourles	HYPERVACANCES INAPA France	63 276				
MEYLAN	38240	15 Chemin de la d'Huy	Madame DUPUIS (Cabinet Dentaire) Madame PAGES (Courtage Conseil) TELINDUS France	56 57 127	21/09/05	767 095	87 977	855 072
MEYLAN	38240	15 Chemin de la d'Huy	TELINDUS France OT ENGINEERING W4	70 128 145				
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/05	1 860 000		1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 Avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/05	950 000	56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S. Libre SEFIA EUROPE Libre CRISTAL TEC Libre	1 222 25 70 21 21 85	29/09/05	1 421 433	143 808	1 565 241
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	SCHNEIDER ELECTRIC S.A.S.	1 520	29/09/05	1 848 567	169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	DRASS	1 357	30/09/05	1 230 000	134 692	1 364 692
ARCUEIL	94110	42 - 44 rue Cauchy	INNOThIERA SA NEOPOST	2 393 333	30/09/05	4 252 500	348 052	4 600 552
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Gie Direct Assurance	1 461	05/10/05	4 000 000	233 956	4 233 956
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Air Liquide Allocom AGF Challenger Event IAAT IAAT Icade Association ORE Interpc Libre Libre Libre Libre Libre Libre Qualiconsult Libre Libre Libre Libre	37 90 248 179 32 534 54 259 80 28 16 14 130 104 104 16 213 28 122 169	25/10/05	2 900 000	230 553	3 130 553

Ville	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 (suite)	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Association ORE archives vacantes	138 160				
ORLEANS	45000	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/05	2 460 000	193 265	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	AMEC SPIE CITROEN ELACOM PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	129 351 82 92	22/12/05	630 000	70 490	700 490
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	ARES	1 360	08/02/06	2 015 000	183 588	2 198 588
TOULOUSE	31400	ZI du palais - 32 rue des Cosmonautes	NOVADYS SOPYREC (EURA-AUDIT) Libre AMPER SODIT	160 225 131 128 128	13/02/06	921 500	84 200	1 005 700
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/06	1 302 446	39 517	1 341 963
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Libre PROSIM/SIN&STES	596 596	19/04/06	1 350 000	150 282	1 500 282
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	SOGETI TRANSICIEL SAMTECH France SAPHELEC	844 234 241	20/04/06	1 552 000	158 116	1 710 116
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	HYGENA CUISINES	1 087	23/05/06	645 000	29 600	674 600
SAINT-HERBLAIN	44800	2 rue des Cochardières - rue Marcel Paul	LESBRES Top Dix Teck & Bambou La Une	1 000 475 330 435	30/05/06	2 500 000	151 020	2 651 020
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Louise Michel	Comec Europains Voilage Services SILVERSON	100 320 260 160	03/07/06	685 000	43 062	728 062
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Delta Neu VERSPECTIVE ECG Nouvelle AVA GRAVIC ROLL M.C. IDF CPL BATIMENT CAPTAIR CE SNECMA PMR PLANET N CO Libre	163 81 12 19 13 12 248 260 70 164 234 244	03/07/06	1 134 000	71 194	1 205 194

Ville	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	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	87	03/07/06	1 331 000	83 538	1 414 538
			CTC	148				
			Centre de Réussite	88				
			Novact	90				
			Expertises Ile de France	37				
			Covadis	40				
			Asso C.C.F.D.	40				
			STCE	122				
			Libre	90				
			Héros Consulting	65				
			MC cleaner	70				
			WEISROCK	135				
			Libre	140				
			Com IDF	200				
			GLOBAL SERVICES ENTREPRISES GSE	90				
			Libre	90				
			Euro Ligne Direct	45				
Libre	127							
LISSES	91000	6/8 & 10/12 RUE DE LA CLOSERIE	Immotep Ingenerie	203	03/07/06	2 250 000	141 117	2 391 117
			ACTHYD	510				
			D.C.M.S.	109				
			AMPLITUDE	218				
			DIPS	60				
			SOGPC	50				
			Libre	60				
			OROS	56				
			Assistance Event	106				
			GTPI	105				
			CONTRÔLE TECH AUTO LISSES	209				
			ENERGIE SOUDURE	109				
			Prestanim	105				
			ROTI France	109				
			IPPI	109				
			S3A	105				
			FIRST SECURITE	105				
CTI (Chauff. Tuyauterie Indust.)	199							
Accodis	367							
CNS BAT	105							
PLERIN	22190	2 impasse des longs réages	GENEDIS	3 381	03/07/06	1 690 000	106 031	1 796 031
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	GENEDIS	2 908	03/07/06	1 912 000	119 940	2 031 940
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	GENEDIS	3 339	03/07/06	2 250 000	141 118	2 391 118

Ville	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
TADEN	22100	Zone Artisanale des alleux	ASSEDIC de Bretagne	398	11/07/06	600 000	48 035	648 035
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publ.	1 546	13/07/06	2 310 000	140 008	2 450 008
CREIL	60100	17 rue Robert SCHUMANN	ANPE	190	13/07/06	160 000	18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Altitude Développement Cooper Menvier David Danse De Haske Lumberg Desscad Domial prestations Estelec Industrie Euro-Enviro Fuchs Création Impact Nova Langues PCH PHAM Electronic Reproland Sécuritas Sécuritas Sede Striebig Parquet Baumgart Allofen Marjorie Ahlers France Allofen Apave Alsacienne Bat Production BDS Dental Colombo Filippetti Libre Editions Selz HKW Coated products Kiné Schubnel Konica Digital Solutions Labo C. Muller Leibfried Natural Form NRI France Rheinzink France	22 133 113 304 80 84 610 626 186 72 306 139 217 215 199 22 196 257 257 190 100 22 583 198 109 108 494 101 225 218 432 48 196 108 218 562 196 98	26/07/06	8 200 000	781 892	8 981 892

Ville	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	Rotex Heatig Systems Servi Plus Therm Elec Ingenerie VWH Vivaldi Libre Libre Domial prestations Libre WNB FINANCE France ACMOE	358 169 172 209 283 169 296 17 139 108				
BONDOUFLE	91070	1 rue Gustave Madiot	IPSOCOS	1 463	03/08/06	775 000	47 583	822 583
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	COGESTAR ASSYSTEM France ASSYSTEM France	399 210 210	28/09/06	810 000	84 137	894 137
PARIS	75018	34 rue Stephenson	LE MOULIN VERT	257	29/09/06	730 000	44 937	774 937
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	IDC LTD GAMBET (SOCOGE)C DESHAYES DRASS TCI GAN	217 90 223 48 246 150	24/10/06	1 310 000	88 601	1 398 601
LE MANS	72100	83 Boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 374	31/10/06	2 326 654		2 326 654
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	CIE EURO. DE LA CHAUSSURE	420	31/10/06	865 000	103 074	968 074
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	La Bosse des Affaires PARNTER MARQUES DIFF	600				
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	MONODIA	280	16/11/06	608 630	68 398	677 028
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	AGF VIE	322	16/11/06	601 370	67 648	669 018
LE MANS	72100	83 Boulevard Alexandre Oyon	Le Jardin sur le Pouce Région des Pays de la Loire	206 688	08/12/06	1 723 000		1 723 000
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ONYX NORD NORMANDIE A.N.P.E.	812 1 029	14/12/06	2 233 000	130 951	2 363 951
ALÈS	30100	14 rue Michelet	AZUR GMF	179	15/12/06	204 000	13 432	217 432
BÉZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/06	138 000	9 382	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	AZUR GMF	163	15/12/06	208 000	13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	AZUR GMF	119	15/12/06	139 000	9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances F.P.S.R	236 431	15/12/06	633 000	39 457	672 457 0
CHÂLON EN CHAMPAGNE	51000	24 rue Pasteur	AZUR GMF	235	15/12/06	256 000	16 515	272 515
CREIL	60100	2-3 place Carnot 2 rue Edouard Vaillant	GMF Assurances Casa Sport	307 130	15/12/06	367 000	23 264	390 264 0
EPINAL	88000	20 quai du Musée	AZUR GMF	116	15/12/06	210 000	13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	AZUR GMF	316	15/12/06	313 000	19 986	332 986

Ville	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
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	607	15/12/06	320 000	20 418	340 418
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	AZUR GMF LOXXIA GESTION	502 134	15/12/06	881 000	54 488	935 488 0
MACON	71000	Clos Bigeonnière Cours Moreau Rue de Flace	ANPE CPAM de Macon GMF Assurances Banque Populaire	172 343 137 278	15/12/06	850 000	52 612	902 612 0 0 0
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/06	952 000	58 931	1 010 931
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	France TELECOM	1 129	15/12/06	832 000	51 507	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances ELAN Bureautique Espace Repro PERRIN Mme D'ici et D'ailleurs	148 41 274 41 43	15/12/06	455 000	28 656	483 656 0 0 0 0
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	ESTEC	185	15/12/06	136 000	9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	AZUR GMF DRASS	191 74	15/12/06	250 000	16 130	266 130 0
ROSNY SOUS BOIS	93118	Avenue du Général de Gaulle	AZUR GMF	405	15/12/06	525 000	32 203	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	AZUR GMF	402	15/12/06	370 000	23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cèpière	AZUR GMF	533	15/12/06	571 000	35 646	606 646
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	AZUR GMF	354	15/12/06	394 000	24 898	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	Agence Durand - Robaux Qualiconsult Linde Froid et Climatisation	196 165 118	15/12/06	546 000	34 155	580 155 0 0
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la belle étoile	Carlo Gavazzi AXIMA Gardena ACMS	855 989 1 294 306	28/12/06	4 550 000	274 784	4 824 784
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Casa France AUBER VETIR KING JOUETS (CENTREDIS)	500 500 1 400 700	04/01/07	2 665 000	295 033	2 960 033
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP CASINO	1 462	25/01/07	900 000	95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	PERRON COIFFEUR GROUPAMA LAPOUS CELINE L'ORCHIDEE FLEURISTE OLLIVIER MAZURIE PHARMACIE PLMP CASINO	50 50 93 97 924	25/01/07	700 000	74 486	774 486
PLOUARET	22420	Rue du Général de Gaulle	PLMP CASINO	1 691	25/01/07	1 100 000	103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	SOFALIM CASINO	1 333	25/01/07	850 000	90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SODICA CASINO	1 543	25/01/07	2 260 000	217 526	2 477 526

Ville	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
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	Rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	ASSYSTEM ETUDES	470	27/03/07	800 000		800 000
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	CYBERNETIX	2 176	31/05/07	1 700 000	154 384	1 854 384
CERGY PONTOISE	95300	3 Boulevard de l'Oise	DDTE Hamamouche Banque de France (archive) Libre	2 935 111 101 28	14/06/07	4 380 000	396 348	4 776 348
LE MANS	72100	83 Avenue Alexandre Oyon	Regie Networks LABEL HOLDING libre libre	245 206 61 196	28/06/07	1 300 346		1 300 346
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitenciere	320	29/06/07	510 000	32 800	542 800
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Ministère Economie et Finance	1 701	29/06/07	2 556 969	160 071	2 717 040
MELUN	77000	49/51 Avenue Thiers	Ministere de la jeunesse et des sport	505	29/06/07	808 738	51 576	860 314
MELUN	77000	16 Boulevard Chamblain	Intra Presse Greta	220 331	29/06/07	792 421	50 442	842 863
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 Avenue de la République	Département de Seine St Denis	480	29/06/07	923 875	58 502	982 377
BOURG LA REINE	92340	23 Avenue du Générale Leclerc	Conseil général des Hauts de Seine Bell Microproducts Général Hybrid MeilleurTaux libre	303 104 212 288 11	29/06/07	1 962 073	122 855	2 084 928
BOURG LA REINE	92340	29/31 Avenue du Générale Leclerc	Crédit Lyonnais	244	29/06/07	583 535	36 308	619 843
BORDEAUX	33000	Rue Georges Bonnac	Conseil Générale de Gironde	680	29/06/07	833 505	53 093	886 598
MONTPELLIER	34000	Rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	SFEGEF MAAF ASSURANCES LA POSTE EUROTOR	231 250 89 119	29/06/07	927 357	59 226	986 583
MONTPELLIER	34000	Rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	ANPE	690	29/06/07	928 190	59 326	987 516
LYON	69003	60 Boulevard Eugène Deruelle	Altedia Bull	309 432	29/06/07	977 951	61 991	1 039 942
SAINT PRIEST	69800	2 Rue Ambroise Paré	OBI	1 532	29/06/07	1 258 195	79 556	1 337 751
LILLE	59000	85/87 Rue Nationale	Siemens	2 494	29/06/07	4 424 752	275 023	4 699 775
DIJON	21000	13 Avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/07	941 620	59 790	1 001 410
CESSON SEVIGNE	35510	40 Rue Bignon	Verizon Vigigarde	100 72	23/07/07	2 766 000	157 500	2 923 500
CESSON SEVIGNE	35510	40 Rue Bignon	Régie Networks R2i Services Comareg libre	225 105 1 179 90				
RENNES	35000	31 Rue de Lorient	Ministère de la Justice	324	28/09/07	710 089	32 951	743 040

Ville	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
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Bilsing Euro Sec	110 80	30/08/07	312 554	57 302	369 856
Ronchin	59790	1 Rue jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/07	2 550 000	262 000	2 812 000
		TOTAL GENERAL		216 132		235 501 526	16 402 721	251 904 247

* 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 2007.

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 2007, le montant total de la collecte nette s'est élevé à 36 M€,
- 180 420 parts ont été créées et 14 567 parts ont été retirées,
- le capital social de la SCPI est ainsi passé de 192,2 M€ à 217,4 M€, en accroissement de plus de 13 %,
- au 31 décembre 2007, aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'étaient en suspens.

Investissements et arbitrages

- 11 opérations d'investissements ont été réalisées pour un montant total de 44,5 millions d'euros droits inclus, soit près de 124 % des montants collectés sur l'exercice permettant ainsi un emploi de la trésorerie placée,
- de manière marginale, une opération d'arbitrage été effectuée sur l'exercice, portant sur deux locaux de l'immeuble Alliance 2 situé rue des Alliés à Grenoble. Cet arbitrage a permis de générer une plus value de 11 359 €.

Gestion locative

- Compte tenu des nouveaux investissements et des performances de la gestion locative, les loyers facturés ont augmenté de 38 % (5,9 M€),
- le taux d'occupation est resté à un niveau élevé (95,99 %) bien qu'en baisse par rapport à celui de l'exercice précédent (96,90 %).

Résultats

- Le résultat par part a fortement progressé (+ 12 %) passant de 11,87 € en 2006 à 13,32 € en 2007,
- le dividende distribué en 2007 a été maintenu au même niveau que celui distribué en 2006 (12,36 € par part de pleine jouissance) assurant, pour les associés présents au 1^{er} janvier 2007 un rendement de 6,03 %, et permettant de reconstituer et d'augmenter le report à nouveau par part,
- sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le compte de report s'élèvera à 1 872 410 € après affectation du bénéfice distribuable de l'exercice, représentant une réserve distribuable de 1,31 € par part à comparer à 0,48 € fin 2006 (+ 173 %),
- le compte de provisions pour travaux est, à fin 2007, doté de 1 272 733 €, représentant 0,89 € par part à comparer à 0,83 € par part fin 2006 (+ 7 %),
- la valeur de réalisation, par part et sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE, est à fin 2007 et après distribution du 4^{ème} acompte sur dividende intervenue en janvier 2008 de 184,80 € pour 176,74 € à fin 2006, soit une revalorisation de 4,56 %.

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 importants pour le développement et la sécurisation de l'épargne des associés.

La Société de Gestion nous a notamment tenus informés :

- des actions menées pour reprendre en douceur la collecte d'épargne par la SCPI à compter d'avril 2007,
- des mesures permettant de contrôler le niveau de trésorerie non investie,

- des nouveaux investissements réalisés, dans un environnement « acquéreur » concurrentiel, tout en préservant un niveau de rentabilité nette à l'achat de l'ordre de 8 %.
- de la revalorisation du prix de souscription des nouvelles parts afin de préserver la valeur patrimoniale des « anciennes » parts,
- des actions entreprises pour améliorer la gestion locative.

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, réparti entre cinq compagnies d'assurance, est passé de 30,75 % à fin 2006 à 32,95 % à fin 2007, 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 poursuivre sur 2008 les actions menées en terme de suivi du niveau de trésorerie, d'amélioration de gestion locative et des taux d'occupation et de sélectivité des nouveaux investissements immobiliers.

Outre un rendement de 6,03 % (dividende 2007 rapporté au prix de la part au 1^{er} janvier 2007), votre Conseil note que le résultat par part, les provisions constituées et la revalorisation de la part viennent améliorer d'autant les performances réalisées en 2007.

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.

En conclusion

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

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

Michel MALARTRE
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

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 2007 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 14 juin 2007. 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 2008 à 2012. Le montant des travaux recensés à effectuer en 2008 sont couverts par la provision constituée au 31-12-2007. 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 7 mars 2008

Cabinet MG SOFINTEX
Membre de Deloitte Touche Tohmatsu
Jean GUEZ
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2007)

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

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

A ce titre, un montant de 3 878 660 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2007.

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge un montant de 2 198 555,66 € HT pour l'exercice 2007.

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 7 mars 2008

Cabinet MG SOFINTEX
Membre de Deloitte Touche Tohmatsu
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 2007 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 2007 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 2007	17 308 999 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>610 892 €</u>
soit	17 919 891 €

à la distribution de dividendes, déjà versés par acomptes aux associés, pour 16 047 481 € et au report à nouveau le solde soit 1 872 410 €.

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 217 373 984 € au 31 décembre 2007.

CINQUIEME RESOLUTION

Vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, l'Assemblée Générale approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO au 31 décembre 2007.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la précédente Assemblée Générale, la cession intervenue en 2007 de locaux situés 76 rue des Alliés à Grenoble et la plus-value nette comptable réalisée à cette occasion, soit 11 358,94 € inscrite en réserve.

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 14 768 € versée à ce titre en 2007.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 500 € pour l'année 2008 outre le remboursement de tous frais de déplacement.

ONZIEME 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.