

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

EFIMMO 1

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
Siège social : 303, Square des Champs-Élysées – 91080 Evry-Courcouronnes
342 710 647 RCS EVRY

(la « Société »)

Avis de convocation**À l'assemblée générale mixte du 2 juin 2026**

Les associés de la SCPI EFIMMO 1 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte, ordinaire et extraordinaire, le mardi 2 juin 2026 à 10h, dans les locaux de l'Apostrophe sis au 83 avenue Marceau – 75116 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2025 ;
2. Quitus à la société de gestion ;
3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
4. Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos le 31.12.2025 ;
5. Autorisation de prélèvement sur la prime d'émission ;
6. Approbation des conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier ;
7. Approbation de la distribution du dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » ;
8. Autorisation de la distribution du dividende prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » ;
9. Autorisation d'imputer sur le compte « Prime d'émission » le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cessions ;
10. Autorisation de distribuer des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission » ;
11. Fixation du montant maximal des emprunts ;
12. Rémunération du Conseil de Surveillance ;
13. Nomination de membres du Conseil de Surveillance ;
14. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

15. Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales ;
16. Constatation de la réalisation définitive de la réduction du capital ;
17. Modification de l'article « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société ;
18. Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retraits des fractions de parts sociales ;
19. Précision apportée à l'article « Variabilité du capital – Retrait des associés » des statuts de la SCPI ;
20. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution (Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2025). – L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution (Quitus à la Société de Gestion). – L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution (Quitus au Conseil de Surveillance). – L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

Quatrième résolution (Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos le 31.12.2025). – L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 68 301 392,64 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2025	68 301 392,64
Report à nouveau des exercices antérieurs	9 692 525,68
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
Bénéfice distribuable	77 993 918,32

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 77 993 918,32€ à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 68 298 429,90 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 8 695 488,42 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 8,40 € au titre de l'exercice 2025.

Cinquième résolution (Autorisation de prélèvement sur la prime d'émission). – Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 1,06 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

Sixième résolution (Approbation des conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier). – L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

Septième résolution (Approbation de la distribution du dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles »). – L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 4 611 266,08 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles".

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée pour un total de 0,56 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Huitième résolution (Autorisation de distribuer des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles »). – L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Neuvième résolution (Autorisation d'imputer sur le compte « Prime d'émission » le solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cessions). – L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Dixième résolution (Autorisation de distribuer des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission »). – L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Onzième résolution (Fixation du montant maximal des emprunts). – L'Assemblée Générale maintient à 700 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si, au moment de sa mise en place, le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Douzième résolution (Rémunération du Conseil de Surveillance). – L'Assemblée Générale maintient la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 25 000 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

Treizième résolution (Nomination de membres du Conseil de Surveillance). – L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Hubert Martinier et la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Nicolas FINKELSTEIN, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Gén

érale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Abdeldjalil AISSAEL BEY ;
- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Edouard BINET ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Philippe CABANIER ;
- La Société EDGEFIELD ADVISORS représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur Franck IMBERT ;
- Madame Valérie JACQUEMIN ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- La SCI OSOLEIL représentée par Monsieur Aurélien ROL ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON ;
- Monsieur Hubert Martinier ;
- la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Juliette SOULAIRAC ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Quatorzième résolution (Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales). – L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Quinzième résolution (Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales). – L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, et sous réserve de l'adoption de la seizième résolution ci-dessous :

- prend acte que l'opération de réduction de capital envisagée aux termes des présentes n'est pas motivée par des pertes ;
- prend acte, qu'en raison de la variabilité du capital de la Société, le montant de la réduction de capital envisagée aux termes des présentes sera susceptible d'évoluer ;
- décide de réduire le capital social par (i) voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de cent quarante-deux euros (142 €) pour la ramener de cent cinquante-deux euros (152 €) à dix euros (10 €) et (ii) inscription de la somme correspondant au montant total de la réduction de capital au crédit du compte « Prime d'émission » (l'« **Opération de Réduction du Capital** ») ;
- décide que le montant total de la réduction de capital social correspondra à la valeur de la réduction de capital par part sociale multipliée par le nombre de parts sociales existantes à la date d'effet de la réduction de capital ;
- prend acte qu'à l'issue de l'Opération de Réduction du Capital, le capital social de la Société demeurera supérieur ou égal à 760.000 euros conformément à l'article L.214-88 du Code de monétaire et financier et à l'article 7.1 des statuts de la Société ;
- prend acte qu'à l'issue de l'Opération de Réduction du Capital, la répartition du capital social de la Société entre les associés demeurera inchangée ;
- décide de déléguer à la Société de Gestion la fixation de la date d'effet de la réduction de capital, et, compte tenu de la variabilité du capital de la Société, la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date d'effet de la réduction de capital, et du montant total de la réduction de capital en découlant ;

- décide, en tant que de besoin, de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder, le cas échéant, aux modifications nécessaires à la présente résolution de toute la documentation réglementaire et commerciale relative à la Société.

Seizième résolution (*Constatation de la réalisation définitive de la réduction du capital*). – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, sous réserve de l'adoption de la quinzième résolution ci-dessus, décide de déléguer à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de l'Opération de Réduction du Capital en application de la résolution ci-dessus, les missions suivantes :

- de constater en conséquence la réalisation définitive de l'Opération de Réduction du Capital décidée à la précédente résolution ;
- d'affecter le produit de l'Opération de Réduction du Capital au crédit du compte « Prime d'émission » de la Société ;
- de modifier les statuts de la Société comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé en dehors de la numérotation des articles qui sera mise à jour en conséquence) :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article six – Capital Social</p> <p>6.1 Capital social initial</p> <p>Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 €. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.</p> <p>En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la Société de Gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p>(...)</p>	<p>Article six – Capital Social</p> <p>6.1 Capital social initial</p> <p>Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 €. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.</p> <p>(...)</p> <p>6.5 Evolution de la valeur nominale de la part</p> <p>En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la Société de Gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.</p> <p>Il a été décidé au cours de l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 juin 2026, de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale d'un montant de cent quarante-deux euros (142 €), pour la ramener de cent cinquante-deux euros (152 €) à dix euros (10 €) ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte « Prime d'émission ».</p>

L'Assemblée Générale constate que, compte tenu de la modalité de l'Opération de Réduction du Capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé. L'Assemblée Générale décide, en tant que de besoin, de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder, le cas échéant, aux modifications nécessaires à la présente résolution de toute la documentation réglementaire et commerciale relative à la Société.

Dix-septième résolution (*Modification de l'article « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société*). – L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article dix-sept – Conseil de Surveillance</p> <p>17.1 Nomination</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.</p>	<p>Article dix-sept – Conseil de Surveillance</p> <p>17.1 Nomination</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.</p>

Dix-huitième résolution (Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retraits des fractions de parts sociales). – L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- Préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

Ancienne redaction	Nouvelle redaction
<p>b. Modalités de retrait compensé</p> <p>En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.</p> <p>Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.</p> <p>Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.</p> <p>[...] »</p>	<p>b. Modalités de retrait compensé</p> <p>En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.</p> <p>Les parts remboursées sont annulées.</p> <p>Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.</p> <p>Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.</p> <p>[...] »</p>

Dix-neuvième résolution (Précision apportée à l'article « Variabilité du capital – Retrait des associés » des statuts de la SCPI). – L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article sept – Variabilité du capital – Retrait des associés</p> <p>7.6 Rétablissement de la variabilité du capital</p> <p>Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.</p>	<p>Article sept – Variabilité du capital – Retrait des associés</p> <p>7.6 Rétablissement de la variabilité du capital</p> <p>Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.</p> <p>Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.</p>

Vingtième résolution (*Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales*). – L'Assemblée Générale,

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