

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

SCPI EFIMMO 1

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable faisant offre publique de placement.
Siège Social : 303, square des Champs Élysées 91026 Évry Cedex.
342 710 647 R.C.S. Évry.

Avis de convocation

Les associés de la SCPI EFIMMO 1 sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le jeudi 6 juin 2013 à 10h30 à l'hôtel IBIS Styles, 52 boulevard des Coquibus 91000 Évry, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

- 1) Approbation des rapports et des comptes 2012 et *quitus* à la Société de Gestion.
- 2) Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2012.
- 3) Approbation des conventions réglementées.
- 4) Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.
- 5) Constatation des cessions intervenues en 2012.
- 6) Approbation de la distribution d'un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles.
- 7) Autorisation à la Société de Gestion de percevoir une rémunération pour la réalisation de cessions d'immeubles
- 8) Autorisation à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine.
- 9) Autorisation de verser des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles ».
- 10) Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts.
- 11) Rémunération du Conseil de Surveillance.
- 12) Renouvellement du mandat de trois membres du conseil de surveillance
- 13) Ratification de la cooptation d'un associé en tant que membre du conseil de surveillance

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- 14) Modification de la politique d'investissement
- 15) Modification de l'article 11 « Parts sociales » alinéa 5 des statuts
- 16) Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire et/ou Extraordinaire serait réunie le Vendredi 14 juin 2013 à 10 heures au siège social de la Société, 303 square des Champs Elysées à Évry Cedex (91026) pour délibérer sur le même ordre du jour.

Texte des résolutions

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

Première résolution. — 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 2012 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. L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

Deuxième résolution. — L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 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 2012	28 824 101,66 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	4 241 701,98 €
Soit un bénéfice distribuable de	33 065 803,64 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 29 155 454,96 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 910 348,68 €.

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

Troisième résolution. — L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

Quatrième résolution. — L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO1 au 31 décembre 2012.

Cinquième résolution. — L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2012, la cession intervenue en 2012 des locaux :

- de Meylan (38) pour un prix net vendeur de 65 000 € et moins-value nette de 716,38 € ;
 - d'Ivry-sur-Seine (94) pour un prix net vendeur de 1 129 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 442 736,41 € ;
 - d'Orléans (45) pour un prix net vendeur de 208 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 42 654,97 € ;
 - du Mont-Saint-Aignan (76) pour un prix net vendeur de 750 000 € et une moins-value nette de 25 000,00 € ;
 - de Toulouse (31) – rue des cosmonautes pour un prix net vendeur de 229 500 € et une moins-value nette de 93 741,97 € ;
 - de Toulouse (31) – rue des cosmonautes pour un prix net vendeur de 72 000 € et une moins-value nette de 23 637,22 € ;
 - de Toulouse (31) – rue Marius Tercé pour un prix net vendeur de 196 200 € et une moins-value nette de 107 910,46 € ;
 - de Châlons-en-Champagne (51) pour un prix net vendeur de 285 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 28 712,96 € ;
- et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 411 655,87 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale, prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 83 450,38 € acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice 2012. Afin de respecter l'égalité entre associés, elle autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux autres associés et usufruitiers porteurs de parts ayant jouissance à la date de cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution le produit net de ces ventes correspondant à l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale maximum de 65 107,18 €.

L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus value nette globale réalisée soit 263 098,31 €.

Sixième résolution. — L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 373 547,76 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 13 décembre 2012 par le versement de 0,52 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2012 en sa 9^{ème} résolution.

Septième résolution. — L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2012, des honoraires exceptionnels fixés à 0,75% HT des ventes + 5% des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables. A ce titre, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à facturer à l'issue de la présente Assemblée la somme de 42 593,04 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Neuvième résolution. — 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 2013.

Dixième résolution. — 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 150 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Onzième résolution. — L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 15 500 € pour l'année 2012, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

Douzième résolution. — L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA ;
- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Francis BARTOUT ;
- Monsieur Patrick BETTIN ;
- Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Dominique BOULOIS ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Madame Delphine PROAL ;
- Monsieur Philippe GATIGNON ;
- Monsieur Jean-Philippe GONTIER ;
- Monsieur Laurent GRAVEY ;
- Monsieur Eric PAPON ;
- SCP MINOS représentée par son Gérant, Monsieur André PERON ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;
- SCI LUPA représentée par son Gérant, Monsieur Paul HAGER,
- Monsieur Patrice QUANTIN ;

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

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Treizième résolution. — L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de la société SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 11 décembre 2012, en remplacement de la Société AVIP démissionnaire. En conséquence, la société SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE exercera les fonctions de membre du Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013, qui se réunira en 2014.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

Quatorzième résolution. — L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information ayant reçu le visa SCPI 02-01 du 13 juin 2002 conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p style="text-align: center;">POLITIQUE D'INVESTISSEMENT</p> <p>Les locaux sont situés en centres-villes ou à leur périphérie immédiate, dans des zones d'accès facile avec un environnement de qualité. Tous ces locaux répondent aux critères habituels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne localisation, - conception banalisée permettant une relocation facile, - construction de qualité limitant l'entretien dans le temps, - qualité du locataire. <p>La politique d'investissement d'EFFIMMO 1 vise à poursuivre la constitution d'un patrimoine équilibré tant dans la répartition géographique de ses actifs que dans la nature des locaux. Les immeubles composant le patrimoine sont situés aussi bien à Paris et région parisienne qu'en province. Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et accessoirement sur des murs de boutiques et de magasins.</p>	<p style="text-align: center;">POLITIQUE D'INVESTISSEMENT</p> <p>Les locaux sont situés en centres-villes ou à leur périphérie immédiate, dans des zones d'accès facile avec un environnement de qualité. Tous ces locaux répondent aux critères habituels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne localisation, - conception banalisée permettant une relocation facile, - construction de qualité limitant l'entretien dans le temps, - qualité du locataire. <p>La politique d'investissement d'EFIMMO 1 vise à poursuivre la constitution d'un patrimoine équilibré tant dans la répartition géographique de ses actifs que dans la nature des locaux. Les immeubles composant le patrimoine sont situés aussi bien à Paris et région parisienne qu'en province et accessoirement à l'Étranger. Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et accessoirement sur des murs de commerces, d'activités et de logements.</p>

Quinzième résolution. — L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 11 « Parts sociales » alinéa 5 des statuts conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p style="text-align: center;">1. PARTS SOCIALES .../...</p> <p>11.5. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.</p> <p>11.6. Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.</p>	<p style="text-align: center;">11. PARTS SOCIALES .../...</p> <p>11.5. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés. La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier</p> <p>11.6. Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.</p>

Seizième résolution. — 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.

1302165