

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 à l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014

Les associés de la SCPI EFIMMO 1 sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le jeudi 5 juin 2014 à 10h30 à l'hôtel IBIS Styles, 52 boulevard des Coquibus 91000 EVRY, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Approbation des rapports et des comptes 2013
- 2) Quitus à la Société de Gestion
- 3) Quitus au Conseil de Surveillance
- 4) Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2013
- 5) Approbation des conventions réglementées
- 6) Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société
- 7) Constatation des cessions d'immeubles intervenues en 2013
- 8) Approbation de la distribution d'un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles
- 9) Autorisation à la Société de Gestion de percevoir une rémunération pour la réalisation de cessions d'immeubles
- 10) Autorisation de verser des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles »
- 11) Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts
- 12) Rémunération du Conseil de Surveillance.
- 13) Renouvellement du mandat de trois membres du conseil de surveillance
- 14) Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire serait réunie le lundi 16 juin 2014 à 11 heures au siège social de la Société, 303 square des Champs Elysées à EVRY CEDEX (91026) pour délibérer sur le même ordre du jour.

PREMIÈRE RÉOLUTION. — 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 2013 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

QUATRIÈME RÉOLUTION. — L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2013 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 2013	32 294 271,19 €
– report à nouveau des exercices antérieurs	3 910 348,68 €
Soit un bénéfice distribuable de	36 204 619,87 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 31 675 944,44 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 4 528 675,43 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 11,28 €.

CINQUIÈME RÉOLUTION. — L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SIXIÈME RÉOLUTION. — 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 2013.

SEPTIÈME RÉOLUTION. — L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2013, la cession intervenue en 2013 des locaux :

- de Gennevilliers (92) pour un prix net vendeur de 491 508,16 € et plus-value nette de fiscalité de 109 070,90 €,
- de Bondoufle (91) pour un prix net vendeur de 900 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 125 000,00 €,
- de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 150 000 € et une moins-value nette de 17 625,00 €,

– du Lisses (91) pour un prix net vendeur de 150 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 3 300,00 €,
– de Lyon (69) pour un prix net vendeur de 2 950 000 € et plus-value nette de fiscalité de 1 102 618,59 €,
– de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 100 000 € et plus-value nette de fiscalité de 22 610,54 €,
– de Champigny-sur-Marne (94) pour un prix net vendeur de 1 660 000 € et plus-value nette de fiscalité de 547 190,89 €,
– de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 100 000 € et plus-value nette de fiscalité de 20 075,31 €,
– de Nantes (44) pour un prix net vendeur de 3 027,92 € et une plus-value nette de fiscalité de 3 027,92 €,
– de Lisses (91) pour un prix net vendeur de 270 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 54 893,64 €,
et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 2 140 881,68 € (avant fiscalité).

L'Assemblée Générale, prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières d'un montant de 93 482,39 € 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 2013. 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 77 236,50 €. L'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 1 970 162,79 €.

HUITIÈME RÉSOLUTION. — L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 352 647,20 € 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 2013 par le versement de 0,80 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 6 juin 2013 en sa 9^{ème} résolution.

NEUVIÈME RÉSOLUTION. — L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour la réalisation des cessions d'immeubles intervenues en 2013, 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 157 727,42 € HT. Ces honoraires seront prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble ».

DIXIÈME 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 2014.

ONZIÈME 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 180 000 000 €. 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 2014.

DOUZIÈME RÉSOLUTION. — L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 000 € pour l'année 2014, 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. — 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 :

- M. Alain BALESDENT,
- Monsieur Patrick BETTIN
- Monsieur Claude BOULAND,
- M. Jean-Luc BRONSART,
- La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON,
- La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET,
- Monsieur Régis GALPIN,
- Monsieur Hubert MARTINIER.

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 2016.

QUATORZIÈME 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.

1401952