

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

SCPI EFIMMO 1

Société Civile de Placement Immobilier 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 mixte du 4 juin 2015

Les associés de la SCPI EFIMMO 1 sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le jeudi 4 juin 2015 à 10h30 à l'hôtel IBIS Styles, 52 boulevard des Coquibus 91000 EVRY, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I – De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1) Approbation des rapports et des comptes 2014
- 2) Quitus à la Société de Gestion
- 3) Quitus au Conseil de Surveillance
- 4) Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2014
- 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 2014
- 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 intervenues au titre de 2014
- 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) Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

II – De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 1) Modification de l'article 18 des statuts
- 2) 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 lundi 15 juin 2015 à 11 heures au siège social de la Société, 303, square des Champs Élysées à EVRY CEDEX (91026) pour délibérer sur le même ordre du jour.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2014 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 2014 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 2014	35 576 312,11 €
– report à nouveau des exercices antérieurs	4 528 675,43 €
Soit un bénéfice distribuable de	40 104 987,54 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 34 807 280,60 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 5 297 706,94 €.

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 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 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION.— S'agissant des cessions intervenues en 2014, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 4 390 390,84 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, d'un montant de 370 070,00 € ;
- afin de respecter l'égalité entre associés, autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux associés et usufruitiers non imposés à l'impôt sur le revenu et porteurs de parts ayant jouissance à la date de la cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution l'équivalent de l'impôt acquitté pour leur compte, soit une somme totale maximum de 308 250,25 € ;
- décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 3 712 070,59 €.

HUITIÈME RÉSOLUTION.— L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 560 804,00 € 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 12 décembre 2014 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 5 juin 2014 en sa 10^{ème} résolution.

NEUVIÈME RÉSOLUTION.— L'Assemblée Générale :

- approuve le montant de la commission sur arbitrages portant sur les cessions d'immeubles réalisées en 2014 et calculée selon la formule prévue à l'article 18 des statuts (0,75 % HT des ventes + 5 % des plus-values nettes des éventuelles moins-values comptables), soit 301 196,80 € HT ramenée à 272 257,50 € HT sur décision de la Société de Gestion, soit un montant correspondant à 2,5 % HT des prix de ventes ;
- et autorise la Société de Gestion à prélever ce montant 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 2015.

ONZIÈME RÉSOLUTION.— L'Assemblée Générale fixe à 230 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, 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. Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

DOUZIÈME RÉSOLUTION.— L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 16 500 € 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 :

L'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA,

- Monsieur Georges BADER,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Jean-François GARETON,
- Monsieur Etienne GUE,
- Monsieur Guillaume JAN,
- Monsieur Eric PAPON,
- Monsieur Michel MALARTRE,
- Monsieur Paul MARTEL,
- Madame Sylvie TARDIEU.

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de trois ans, 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 2017.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION.— L'Assemblée Générale constate que le mandat de CREDIT FONCIER EXPERTISE est arrivé à échéance et nomme la société CREDIT FONCIER EXPERTISE pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2015.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

QUINZIÈME RÉSOLUTION.— L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le mode de calcul de la commission sur cessions d'actifs immobiliers afin de la fixer à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société à compter du 1^{er} janvier 2015, en application de l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, et de modifier l'article 18 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :	18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

18.1. Au titre de la gestion de la société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

18.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses. Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.

18.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 1- 0,75 % HT des prix de vente, Ajoutée à :
- 2- 5 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

18.5. La société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération, et frais, du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndicats et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

18.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

18.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

18.1. Au titre de la gestion de la société : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

18.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses. Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.

18.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

18.5. La société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération, et frais, du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndicats et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

18.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

18.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

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.