



SCPI à capital variable

Note d'information

Juillet 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ Page 4

HISTORIQUE _____ Page 5

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS _____ Page 6

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE _____ Page 9

CHAPITRE III

FRAIS _____ Page 14

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ _____ Page 15

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ ____ Page 21

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS _____ Page 23

INTRODUCTION

Avertissement à l'investisseur

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Chaque année, l'Assemblée Générale autorise la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 4 juin 2015 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 230 millions d'euros.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Avertissement sur les OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- Soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières ;
- Soit SPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Il est à signaler que l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à EFIMMO, si les associés refusent la transformation de leur SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu, tout en préservant de bonnes performances.

En Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2010, les associés de la SCPI EFIMMO 1 se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

Risques

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La SCPI EFIMMO 1 a été créée le 5 octobre 1987 par la Banque Française et la Compagnie Française de Gestion. La gérance avait alors été confiée à la SARL "B.F.G.I.", société de gestion agréée par la Commission des Opérations de Bourse sous le n° SG.SCPI 95-29 du 24 avril 1995.

Le capital initial était de 152.450 € divisé en 1000 parts de valeur nominale de 152,45 € chacune, se répartissant ainsi :

- La Compagnie Française de Gestion (C.F.G.) _____ 893 parts
- La Banque Française _____ 100 parts
- Divers associés, personnes physiques _____ 7 parts

En sus du nominal, les souscripteurs ont versé une prime d'émission égale à 45,73 € par part.

Au 31 décembre 2014, le capital social était de 502.382.192 € divisé en 3.305.146 parts de 152 € de nominal, les porteurs de parts institutionnels les plus importants étant :

- La Compagnie d'Assurance ORADEA-Vie _____ 14,02%
- La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE _____ 5,89%
- La Compagnie d'assurance ASSURANCE EPARGNE PENSION _____ 5,3%

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juin 2012 est de 650.000.000 €.

Le 1^{er} juillet 2000, la société B.F.G.I. a démissionné et par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2000, les associés ont nommé SOFIDY société de gestion de la SCPI EFIMMO 1, agréée par la Commission des Opérations de Bourse sous le n° SG.SCPI 94-05 du 20 décembre 1994.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2004 a décidé de porter le capital social statuaire de 60.000.000 € à 300.000.000 €. Elle a également décidé de limiter la responsabilité de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 octobre 2010 a décidé de porter le capital social statuaire de 300.000.000 € à 500.000.000 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juin 2012 a décidé de porter le capital statuaire de 500.000.000 € à 650.000.000 €.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de la SCPI EFIMMO 1 est principalement constitué de bureaux et accessoirement de murs de boutiques et de magasins.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2014 en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

	Bureaux et parkings	Locaux commerciaux	Activités
Paris	6,33%	0,77%	-
Région Parisienne	47,46%	3,18%	0,64%
Province	29,46%	9,29%	0,71%
Étranger		2,16%	
TOTAL (%)	83,26%	15,40%	1,34%

Les locaux sont situés en centre villes ou à leur périphérie immédiate, dans des zones d'accès facile avec un environnement de qualité.

Tous ces locaux répondent aux critères habituels :

- bonne localisation ;
- conception banalisée permettant une relocation facile ;
- construction de qualité limitant l'entretien dans le temps ;
- qualité du locataire.

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, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement à l'Étranger (Union Européenne).

Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement sur des murs de commerces, d'activités et de logements.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société EFIMMO 1 a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I.1 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 7 des statuts de la société prévoit que dans la limite du capital plafond de 650.000.000 €, le capital souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 650.000.000 €.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice, constate et arrête le montant du capital souscrit le jour de la clôture de l'exercice. La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements du capital intervenus au titre de la variabilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, le cas échéant, lorsque le capital statutaire autorisé aura été atteint, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

I.2 - PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales dont la valeur nominale est de 152 €.

Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

La société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la société, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la société de gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

I.3 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale de 152 €.
- une prime d'émission, actuellement de 73 € et de 78 € à compter du 15 septembre 2015 dont le montant peut

être différent pour des souscriptions successives, destinée :

- à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs,
- à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'achat du patrimoine immobilier, ainsi que la commission de souscription de la société de gestion.

I.4 - DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. En l'occurrence, l'expert actuel de la société est FONCIER EXPERTISE nommé le 28 juin 1995 et renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 1999, du 26 mai 2003, du 14 juin 2007, du 31 mai 2011 et du 4 juin 2015. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de la part.

I.5 - COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR PRÉALABLEMENT À TOUTE SOUSCRIPTION

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée de la dernière mise à jour le cas échéant,
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, établi en quatre exemplaires dont l'un restera en possession du souscripteur.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant.

I.6 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions sont reçues auprès des partenaires conseillers en investissement financier de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY (303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX).

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI EFIMMO 1.

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

Minimum de souscription

Tout nouvel associé devra souscrire un nombre minimum de dix parts.

Toute personne déjà associée a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États Unis d'Amérique.

Agrément

Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Prix de souscription jusqu'au 14 septembre 2015

À dater du 18 janvier 2008 et jusqu'au 14 septembre 2015, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Valeur nominale	152 €
• Prime d'émission (dont 22,50 € HT, 27 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	73 €
Prix de souscription	225 €

Commission de souscription

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais", une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 22,50 € HT par part (26,91 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 225 € s'entend net de tous autres frais.

Ce prix de 225,00 € se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (cf. chapitre I.4) et dont les résultats au 31 décembre 2014 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2014	Valeur globale	Valeur ramenée à une part
1. Valeur vénale des Immeubles	716.462.124 €	216,77 €
2. Autres actifs de la société (liquidités nettes)	-121.932.344 €	-36,89 €
3. Valeur de réalisation de la société (1+2)	594.529.780 €	179,88 €
4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine		
• Frais et droits d'acquisition	48.740.073 €	14,75 €
• Commission de souscription et de recherche d'immeubles	71.474.428 €	21,62 €
5. Valeur de reconstitution	714.744.281 €	216,25 €

Ces nouvelles valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des associés du 4 juin 2015.

Prix de souscription à compter du 15 septembre 2015

À dater du 15 septembre 2015 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Valeur nominale	152 €
• Prime d'émission (dont 23 € HT, 27,60 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	78 €
Prix de souscription	230 €

Commission de souscription

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais", une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 23,00 € HT par part (27,60 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 230 € s'entend net de tous autres frais.

Le prix de souscription de 230 €, conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 6,36% entre le prix de souscription de 230 € et la valeur de reconstitution de 216,25 €.

Toute modification du prix de souscription de 230,00 € fera l'objet, après information de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une publication au BALO.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion.
- La vente de ses parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

II.1 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Principe du retrait

EFIMMO 1 étant une société à capital variable, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

À l'effet de faciliter les opérations de retrait, l'Assemblée Générale pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement dans lequel seront puisées les sommes nécessaires aux remboursements des apports des associés qui souhaiteraient se retirer. Ce fonds représentera au maximum 6% du capital effectif arrêté à la clôture du dernier exercice social. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Toutefois, le capital social d'EFIMMO 1 ne pourra, par l'effet de retraits, tomber au-dessous de l'un des seuils suivants :

- 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10% du montant du capital statuaire ;
- le capital minimum légal des SCPI soit actuellement 760.000 €.

Modalités et valeurs de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient en fin de mois à condition que l'ensemble des documents soit complété et réceptionné par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant le dernier jour ouvré du mois

Valeur de retrait

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Situation A : Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à cette date, diminué du montant de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10% HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5% HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours, en fin de mois, si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la société de gestion.

Situation B : Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et si la SCPI dispose de liquidités suffisantes pouvant notamment provenir d'un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale, alors l'associé se voit proposer le retrait au maximum à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer. Le remboursement de l'associé ne peut être supérieur à "la valeur de réalisation", ni inférieur à cette valeur de réalisation diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF. Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Situation C : Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

- Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.
- En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré à compter du 15 septembre 2015

- Situation A : $230,00 - 23,00 = 207,00$ €.
- Situation B : 216,25 €.
- Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Si un registre des ordres d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L214-93 II, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être alors cédées selon les modalités décrites au paragraphe II.2 – Cession des parts.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

II.2 - CESSION DES PARTS

1° - CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la société de gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux. La société ne garantit pas la revente des parts.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre ;
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est alors soumise par lettre recommandée avec avis de réception.

tion à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : donation par acte authentique, successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale (5% du prix cédant actuellement en vigueur) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établis, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Pièces à envoyer à la société

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- des originaux des certificats nominatifs des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant ;
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement ;
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables ;
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC.

Effet de la cession

En cas de cession, les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur "prorata temporis" à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession.

Le complément de dividende éventuellement décidé par l'Assemblée Générale revient intégralement au propriétaire des parts au jour de la distribution dudit complément.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.

2° - ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10% des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui sera convoquée conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

Transmission des ordres de vente et d'achat

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il devra annexer à son ordre de vente le document intitulé "mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières". À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat pourront être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emportera la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat
- Augmentera la quantité de parts
- Modifiera le sens de son ordre

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres pourra se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception ;
- par lettre simple ;
- par dépôt aux bureaux de la société de gestion ;
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus. Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe "Confrontation et prix d'exécution" ci-dessous.

Couverture des ordres

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction ;
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, seront précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité sera fixée à un mois, le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du mois à 14h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01.69.87.40.05 et du site Internet de la société www.sofidy.com.

Exécution et règlement

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règlera aux cédants, dans un délai maximum de vingt jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

Frais de transaction

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement actuellement de 5% versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 € ;
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion devra être arrêtée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Perte et entrée en jouissance des parts

Le vendeur perdra jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur aura jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

Information des associés et des tiers

La société de gestion pourra fournir à toute personne qui en fera la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix. Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion www.sofidy.com ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion pourra, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procèdera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

Blocage du marché des parts

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Registre des associés et des transferts

Il est également tenu, au siège de la société, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Une mutation de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

CHAPITRE III

FRAIS

III.1 – RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion percevra les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

- **Au titre de la gestion de la société :**

10% hors taxes (12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés 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 réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue ;
- tenue de la comptabilité ;
- gestion de la trésorerie ;
- distribution des revenus ;
- récupération des loyers, 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.

- **Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :**

10% hors taxes (12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) sur le montant collecté, primes d'émission incluses.

Cette commission sera ramenée à 6,5% HT au maximum lorsque la société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

- **Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sans intervention de la société de gestion :**

Pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : un forfait fixé actuellement par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant-droits quel que soit le nombre de parts cédées.

- **Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

La société de gestion n'entend pas facturer de commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Toute rémunération relative au suivi et au pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier devra préalablement être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

• **Au titre de la cession des immeubles :**

Au titre de la cession des immeubles, la société de gestion perçoit une commission sur arbitrages égale à 2,5% HT soit 3% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur, 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'arbitrages annuels ;
- Suivi de la constitution des data rooms ;
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- Suivi de la négociation des actes de vente ;
- Distribution, le cas échéant, des plus-values.

La société gardera à sa charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- 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 immobilier 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 syndics et gérants d'immeubles ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

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 quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

IV.1 – RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture au capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la société.

Les Assemblées sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représenté par leur conjoint ou un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le

nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint :

- Une brochure contenant :
 - Le rapport de la société de gestion ;
 - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
 - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
 - Le compte de résultat, le bilan, l'annexe ;
 - Le texte des projets de résolutions.
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convocation, par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le Conseil de Surveillance ;
- le ou les Commissaires aux Comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, pour approuver les comptes de l'exercice.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,50% pour le surplus de capital.

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Quorum

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents ou représentés doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation.

Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, ayant voté par correspondance, ou représentés.

Consultation par correspondance

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales. Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales Ordinaires.

IV.2 – RÉPARTITION DES BÉNÉFICES, ACOMPTES TRIMESTRIELS, PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition que :

- la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre acomptes dans les 45 jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

Provisions pour gros travaux

La société de gestion veille à ce que chaque année les gros travaux ou réparations à effectuer sur des exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Actuellement la société de gestion constitue chaque année une provision égale à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes potentiels sur les locaux vacants.

Si ultérieurement, ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait à tout moment modifier cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

IV.3 – CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, il sera procédé à une expertise du bien en question par un organisme indépendant.

IV.4 – RÉGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (juillet 2015).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement et d'abattement) sera immédiatement notifié aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

Régime fiscal actuellement en vigueur

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts.

1°/ - Si l'associé est une personne physique ou une personne morale non soumise à l'impôt sur les sociétés son régime fiscal sera celui :

- a) des revenus fonciers ;**
- b) des revenus financiers ;**
- c-d) et éventuellement celui des plus-values immobilières.**

a) - Pour la partie du revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des revenus fonciers, l'associé est imposé, non pas sur le dividende qu'il perçoit mais sur la part (calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions. Il peut être imposé selon l'un ou l'autre des deux régimes suivants :

- Régime du droit commun des revenus fonciers

Pour les personnes physiques et pour les personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés, fiscalement domiciliées en France, les revenus fonciers sont soumis au régime normal de l'impôt sur le revenu. La partie de ce revenu bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...).

- Régime simplifié du micro-foncier

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'immeubles nus peut bénéficier du régime du micro-foncier à la condition :

- que ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...)
 - que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €.
- Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30%.

La société de gestion détermine le montant brut des revenus fonciers pour les associés qui ont opté au régime du micro-foncier et le montant net des revenus fonciers pour les associés qui ont opté pour le régime de droit commun.

b) – La partie du revenu qui provient du placement de la trésorerie disponible et entrant dans la catégorie des revenus financiers, est imposée dans les conditions suivantes, pour les seules personnes physiques :

- Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France. Cette loi supprime également l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24% que la société de gestion prélèvera désormais, sauf exceptions, avant distribution.

Dans tous les cas, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5% et les versera à l'Administration Fiscale.

Le prélèvement obligatoire non libératoire s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Pour les revenus financiers, la société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables ainsi que, pour les seules personnes physiques : les montants déjà versés à l'administration fiscale au titre du prélèvement obligatoire non libératoire et au titre des prélèvements sociaux et les montants bruts pour les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. La société de gestion envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

c) - Plus-value sur les cessions de parts

Toute cession ou tout retrait de parts effectué par l'associé soumis à l'impôt sur le revenu, est soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières selon le régime suivant :

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de retrait ou de cession et le prix de souscription ou le prix d'acquisition tous frais et droits inclus.

Calcul de la plus-value imposable

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- Au titre de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6% par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4% pour la 22^e année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans) ;
- Au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65% par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60% pour la 22^e année et de 9% par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

Impôt et prélèvements sociaux

La plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 34,5% sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19% ;
- prélèvements sociaux, soit, actuellement un taux global de 15,5%.

La loi de Finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50.000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2% de la plus-value nette dépassant les 50.000 € puis augmente de 1% à chaque tranche de 50.000 € jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260.000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6% de la plus-value nette.

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce paiement à la société de gestion.

d) - Plus-value sur les cessions d'immeubles

La réforme de l'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004, introduit une imposition immédiate de la plus-value, l'impôt sera prélevé sur le prix de vente par le notaire et répercuté sur les associés par imputation sur le compte "Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles".

B/ - Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La société de gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé soumis à l'impôt sur les sociétés et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

IV.5 - MODALITÉS D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

a) Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

b) Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

IV.6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à conditions que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

À l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de promulgation de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

V.1 - LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : EFIMMO 1.

Nationalité : Française.

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX.

Forme : Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales.

Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés d'ÉVRY sous le numéro D 342 710 647.

Objet social : La société a pour objet : L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Statuts : Les statuts de la société sont déposés au siège social.

Capital social initial : 762.245,09 €

Capital social au 31 décembre 2014 : 502.382.192 €

Capital social statutaire : 650.000.000 €

Durée de la société : 99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

V.2 – ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2000, la société est gérée par SOFIDY.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX.

Nationalité : Française.

Forme juridique : Société Anonyme.

Numéro de RCS : ÉVRY B 338 826 332.

Objet social : Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

Montant du capital : 554.128 €

Répartition du capital : Famille FLAMARION : 65,07%.

Autres actionnaires : 34,93%.

Conseil d'Administration : M. Christian FLAMARION Président de SOFIDY ; La Société TIKEHAU CAPITAL SAS représentée par M. Antoine FLAMARION ; Mme Marie-Juliette FLAMARION COQUEBERT de NEUVILLE ; M. Olivier LUNEAU ; M. Philippe LABOURET ; M. Jean-Marc PETER.

Direction : Président M. Christian FLAMARION ; Directeur Général M. Jean-Marc PETER ; Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales M. Jérôme GRUMLER ; Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier M. Fabien MIEL.

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le n° GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

V.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Sont élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le grand nombre de suffrages exprimés.

Depuis la dernière Assemblée Générale des associés en date du 4 juin 2015, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- M. Michel MALARTRE, architecte à la retraite (Président) ;
- M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'inspection du travail ;
- Cie d'assurance ORADEA représentée par M. Alexandre POMMIER ;
- Cie d'assurance SWISSLIFE représentée par M. Vincent FRIGUET ;
- M. Régis GALPIN, agriculteur à la retraite ;
- M. Paul MARTEL, Directeur financier à la retraite ;
- M. Hubert MARTINIER, Conseiller en Gestion de Patrimoine ;
- SCI LUPA représentée par M. Paul HAGER, gérant de sociétés immobilières ;
- Mme Sylvie TARDIEU, Conseillère en Gestion de Patrimoine.

V.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La Société DELOITTE et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

La société BEAS - 7-9, Villa Houssay - 92524 Neuilly sur seine a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

V.5 - DÉPOSITAIRE

La nomination en qualité de Dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société BNP Paribas Securities Services - 9, rue du Débarcadère - 93500 PANTIN, a été ratifiée par l'Assemblée Générale des associés en date du 7 mars 2014.

Les missions du Dépositaire sont énumérées dans l'article 26 des statuts.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- L'évènement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'évènement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

V.6 - EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE 4 quai de Bercy 94224 Charenton Cedex, a été désignée expert immobilier en évaluation pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2015.

V.7 - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la société EFIMMO 1 est M. Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Jean-Marc PETER.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS SCPI N° 15-19 DU 31 JUILLET 2015

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 15-19 en date du 31 juillet 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



Société de Gestion SOFIDY SA

303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - Site : www.sofidy.com
Agrément de l'AMF à SOFIDY Société de Gestion le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.