

EFIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers
à capital variable

NOTE D'INFORMATION

JUIN 2004

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	2
Chapitre I - Conditions générales de souscription des parts	4
Chapitre II - Modalités de sortie	7
Chapitre III – Frais	11
Chapitre IV – Fonctionnement de la société	12
Chapitre V - Administration, contrôle, information de la société	18
Visa de la Commission des Opérations de Bourse	20

INTRODUCTION

HISTORIQUE DE LA SOCIETE

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 2003, le capital social était de 30.209.240 € divisé en 198.745 parts de 152 € de nominal, les porteurs de parts institutionnels les plus importants étant :

- La Compagnie d'Assurance DEXIA Epargne Pension : 9,20 %
- La Compagnie d'Assurance AVIP : 5,43 %
- La Banque Française : 0,78 %
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-Vie : 0,78 %

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2002 était de 60.000.000 €

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 statutaire 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.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2003, 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 2003 en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

	Bureaux et services publics	Boutiques (S<300m ²)	Murs de magasins (S>300m ²)	Entrepôts
Paris	9,93 %	1,81 %	-	-
Région Parisienne	21,66 %	-	15,53 %	-
Province	38,65 %	0,47 %	7,38 %	4,57 %
TOTAUX (%)	70,24 %	2,28 %	22,91 %	4,57 %

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.

Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et accessoirement sur des murs de boutiques et de magasins.

REMUNERATION DES ASSOCIES

L'objectif de la société de gestion est d'assurer aux associés un dividende de l'ordre de 7 % annuel.

Selon l'évolution des dividendes, le prix de souscription des parts sera revalorisé de façon à maintenir ce taux de rendement de 7 % (ce rendement est calculé en divisant la somme des quatre acomptes du dividende versés, pour une part de pleine jouissance, au titre d'un exercice, par le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de ce même exercice).

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I.1 – VARIABILITE 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 300.000.000 € 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 300.000.000 €

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 – MODALITES 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 28 € dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, destinée :
 - o à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs,
 - o 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 – DETERMINATION 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 quatre 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 et du 26 mai 2003. 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 A TOUT SOUSCRIPTEUR PREALABLEMENT A 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.

I.6 –MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions sont reçues auprès des conseillers en placement de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY (303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX).

Les versement 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.

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'à nouvel avis

A dater du 1^{er} juillet 2004 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale	152,00 €
- Prime d'émission	28,00 €

- Prix de souscription	180,00 €

Ce prix de 180,00 € 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 2003 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2003	Valeur globale en €	Valeur ramenée à une part en €
1 – Valeur vénale des immeubles	27.682.370,00	139,29
2 – Autres actifs de la société (liquidités nettes)	3.680.988,00	18,52
3 – Valeur de réalisation de la société (1+2)	31.363.358,00	157,81
4 – Frais afférents à la reconstitution du patrimoine		
Frais et droits d'acquisition	1.660.942,00	8,36
Commission de souscription et de recherche d'immeubles	3.669.367,00	18,46
5 – Valeur de reconstitution de la société (3+4)	36.693.667,00	184,63

Toute modification du prix actuel de souscription de 180,00 € 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 42 du nouveau règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

CHAPITRE II

MODALITES 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 et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts.

II.1 – RETRAIT DES ASSOCIES

Principe du retrait

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

A 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 statutaire
- 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.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts objets du retrait.

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.

Situation B

Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum d'un mois à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». 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.214-59 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.

- 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 1^{er} juillet 2004

Situation A : $180,00 - 18,00 = 162,00$ €

Situation B : 157,81 €

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 L214-59 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

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.

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, 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 sont, 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.

Un règlement de l'Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

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 dont la signature devra, s'il n'est pas déjà associé, être légalisée par Maire ou Notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement,

- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables.

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 ladite Assemblée.

Commission

A l'occasion d'une cession de parts sans intervention de la société de gestion ou à partir du registre des ordres d'achat et de vente, la société de gestion ne perçoit pas actuellement de commissions. Si la société de gestion était amenée à en percevoir, le barème correspondant devrait faire l'objet d'une convention à passer entre la société de gestion et la société à approuver par l'Assemblée Générale des associés.

CHAPITRE III

FRAIS

III.1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE 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 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,
- 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 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.

En outre, pour la cession des parts sociales, la société de gestion pourra ultérieurement percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la société de gestion et la société sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La société gardera à sa charge :

- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- 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.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

IV.1 – REGIME DES ASSEMBLEES

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.

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. A 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.

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, 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 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 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 – REPARTITION DES BENEFICES, 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.

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 5 % 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 PARTICULIERES

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 – REGIME FISCAL

Régime fiscal actuellement en vigueur

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

A/ - Si l'associé est une personne physique 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
Ce régime bénéficie d'un abattement forfaitaire de 14 % et d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la société de gestion, intérêts d'emprunts souscrits pour acquérir des parts de SCPI, etc...).
- Régime simplifié du microfoncier :
L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'immeubles nus peut bénéficier du régime du microfoncier 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 40 %.

La société de gestion détermine le montant brut des revenus fonciers pour les associés qui ont opté au régime du microfoncier 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 :

- Intérêts sur certificats de dépôt ou sur comptes à terme : ceux-ci sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 26 % (prélèvements sociaux inclus) pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

La société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables de cette catégorie de revenus et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

c) - **Plus-value sur les cessions de parts**

A compter du 1^{er} janvier 2004, 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

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention.

Par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, la plus-value est définitivement exonérée à l'issue de 15 ans.

Impôt et prélèvements sociaux

La plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 26 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 16 %
- prélèvements sociaux, soit au 1^{er} janvier 2004, un taux global de 10 %

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 bénéficiaires industriels et commerciaux.

IV.5 – MODALITES 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, 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.

IV.6 – DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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 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).

A 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 SOCIETE

V.1 – LA SOCIETE

Dénomination sociale	EFIMMO 1
Nationalité	Française
Siège social	303, square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Forme	Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles L.231-1 du Code de Commerce, L.214-50 à L.214-84 du Code Monétaire et Financier et les articles 1832 et suivants du Code Civil.
Immatriculation	Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro D 342 710 647
Objet social	La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Statuts	Les statuts de la société sont déposés au siège social.
Capital social initial	762.245,09 €
Capital social au 31 décembre 2003	30.209.240 €
Capital social statutaire	300.000.000 €
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. Par exception, le premier exercice a été clos le 31 décembre 1988.

V.2 – ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION

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

Siège social	303, Square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX
Nationalité	Française
Forme juridique	Société Anonyme
Numéro de RCS	EVRY B 338 826 332

Objet social	Gérer toute SCPI ou toute autre société d'investissement immobilier qu'elle serait conduite à créer ou à reprendre.
Montant du capital	480.000 €
Répartition du capital	Famille FLAMARION : 65,5 % Autres actionnaires : 34,5 %
Conseil d'Administration	Monsieur Christian FLAMARION – Président de SOFIDY Monsieur Antoine FLAMARION Monsieur Olivier LUNEAU Monsieur Philippe LABOURET
Direction	Directeur Général : Monsieur Christian FLAMARION Secrétaire Général : Madame Françoise LEROY
N° de l'agrément délivré par la C.O.B.	N° SG.SCPI 94-05 du 20 décembre 1994

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.

Au 31 décembre 2003, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- Monsieur Lucien MALE (Président)
- La BANQUE FRANCAISE représentée par Monsieur Olivier MACHAULT
- Monsieur Bernard COTTIN
- Monsieur MICHEL MALARTRE
- Monsieur Paul MARTEL
- Monsieur Patrice QUANTIN
- Monsieur Jean RESTOUT
- La Société SELECTIRENTE représentée par Monsieur Hubert MARTINIER

V.4 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Monsieur Jean GUEZ 23, rue de Lille – BP 7 – 94701 Maisons Alfort Cedex, a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2000 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

Monsieur Jacques CAVANNA 7, place du chat botté – 77150 Lésigny, a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2000 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans.

V.5 – EXPERT IMMOBILIER

La société FONCIER EXPERTISE 4 quai de Bercy 94224 Charenton Cedex, a été désignée expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2003.

V.6 - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la société EFIMMO 1 est Monsieur Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY, 303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY CEDEX – Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Christian FLAMARION

VISA DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE Devenue AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier (anciens articles 6 et 7 de l'Ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 02-01 en date du 13 juin 2002.

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.