Avis de convocation / avis de réunion

SCPI EFIMMO 1

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

Avis de convocation
à l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2019

Les Associés de la SCPI EFIMMO 1 sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le mercredi 12 juin 2019 à 10h30 à l'hôtel IBIS Styles, 52 boulevard des Coquibus 91000 EVRY, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1) Approbation des rapports et des comptes 2018
2) Quitus à la Société de Gestion
3) Quitus au Conseil de Surveillance
4) Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2018
5) Approbation des conventions réglementées
6) Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société
7) Autorisation donnée à la Société de gestion de distribuer un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles »
8) Fixation du montant maximal des emprunts
9) Rémunération du Conseil de Surveillance
10) Renouvellement du mandat de trois membres du Conseil de Surveillance
11) Nomination de la société Jones Lang Lasalle Expertises S.A.S., en qualité
de nouvel expert immobilier

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

12) Modification du paragraphe « Objectif et Politique d'investissement » de la note d'information
13) Modification de l'adresse du siège social mentionné dans l'article 4 des statuts
14) Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Mixte serait réunie le mercredi 26 juin 2019 à 11 heures au siège social, 303 square des Champs Élysées, 91026 EVRY Cedex, pour délibérer sur le même ordre du jour.

Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 12 juin 2019

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution. — L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution. — L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

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

Quatrième résolution. — L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2018, c'est-à-dire :

Résultat de l'exercice 2018	54 485 942,61 €
Report à nouveau des exercices antérieurs	8 132 150,92 €
Soit un bénéfice distribuable de	**62 618 093,53 €**

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 53 543 008,55 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 9 075 084,98 €.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 11,64 €.

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

Sixième résolution. — L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO 1 au 31 décembre 2018, à savoir :
— valeur comptable : 896 980 278 € soit 180,32 € par part ;
— valeur de réalisation : 969 832 181 € soit 194,96 € par part ;
— valeur de reconstitution : 1 174 025 865 € soit 236,01 € par part.

Septième résolution. — L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.
Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Huitième résolution. — L'Assemblée Générale fixe à 400 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts.
Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième résolution. — L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 21 000 € pour l'année 2018, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

Dixième résolution. — L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ, la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER et La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.
L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :
— Monsieur Alain BALESDENT ;
— Monsieur Yves BOUGET ;
— Monsieur Claude BOULAND ;
— Monsieur Frédéric BRACQART ;
— Monsieur Guillaume JAN ;
— Monsieur Andrew HOBBS ;
— La société EDGEFIELD ADIVISOR PTE LTD, représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
— Monsieur Éric PAPON ;
— La SA D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER ;
— La SCI BASSE BOURGOGNE, représentée par François BEUDET ;
— Monsieur Olivier BLICQ ;
— La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;
— La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER.
Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Onzième résolution. — L'Assemblée Générale constatant que CREDIT FONCIER EXPERTISE a démissionné de son mandat, nomme la société Jones Lang Lasalle Expertises S.A.S., pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement général de l'AMF et R214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2019 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des marchés financiers.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Douzième résolution. — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, et conformément à l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers approuve le paragraphe « Objectif et Politique d'investissement » de la note d'information selon la nouvelle rédaction suivante :

AVANT : 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 %	
TOTAUX (%)	**83,26 %**	**15,40 %**	**1,34 %**

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.

APRÈS : OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SCPI EFIMMO 1 est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.
La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.
L'univers d'investissement de la SCPI EFIMMO 1 se compose d'actifs immobiliers :

— Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
— De manière principale en immobilier locatif de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (de murs de commerces, d'hôtellerie et de loisirs, de logistique et d'activités, d'immobilier de santé,...) ;
— Situés principalement dans les grandes métropoles françaises et de l'Espace Économique Européen, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes ;
— L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlée ou non, SCPI, OPCI et de tout autre type de fonds français ou européen éligible ;
— La SCPI EFIMMO 1 a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant.

La société attache une grande importance à la diversification du patrimoine et à la mutualisation des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologie d'actifs, par nombre de locataires, et par secteurs d'activités...).

La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :
— **La qualité de l'emplacement : Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :**
– de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
– de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
– de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.
— **La qualité de l'actif :**
– qualité intrinsèque de l'actif (architecture, épaisseur de l'immeuble, hauteur sous plafond, efficacité capacitaire…) ;
– qualité du dossier technique (audits techniques pré-acquisition, performance énergétique, certificats et labels…) ;
– maintien potentiel de sa valeur résiduelle.
— **La qualité des locataires :**
– pérennité des flux de loyers ;
– niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
– solidité financière du locataire (bonnes perspectives du secteur d'activité, lisibilité du modèle économique, qualité du management…).

Treizième résolution. — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'EVRY devenu Évry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1er janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

Ancienne rédaction
4. SIÈGE SOCIAL
4.1. Le siège social est fixé à EVRY (91026) 303, square des Champs Élysées.

Nouvelle rédaction
4. SIÈGE SOCIAL
4.1. Le siège social est fixé au 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - EVRY CEDEX (91026)

Quatorzième résolution. — L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités de publication légale et de dépôt.