

**M** EFIMIO 1

# Note d'information

JANVIER 2022



**SOMMAIRE**

INTRODUCTION .....	p. 4
<b>CHAPITRE I</b> CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	p. 9
<b>CHAPITRE II</b> MODALITÉS DE SORTIE.....	p. 12
<b>CHAPITRE III</b> FRAIS .....	p. 17
<b>CHAPITRE IV</b> FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	p. 19
<b>CHAPITRE V</b> ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ.....	p. 24
VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS .....	p. 27

## INTRODUCTION

EFIMMO 1 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

### Variabilité du capital

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2020 a décidé de porter le capital plafond de 1.000.000.000 € à 1.500.000.000 €. L'article 7 des statuts de la Société prévoit que dans la limite du capital plafond, 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.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 €.

La société de gestion, 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.

### 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 SCPI EFIMMO 1 s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Les parts de la SCPI EFIMMO 1 sont notamment éligibles à l'assurance vie.

L'objectif de la société de gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) au moins supérieure à celle dégagée par les SCPI investies en murs de commerces ou diversifiées.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année  $n$  (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année  $n$ .

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le taux de distribution mais aussi l'évolution du prix de la part.

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RGAMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI EFIMMO 1.

### Renseignements sur les fondateurs

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 1.000 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 2019, le capital social était de 908.276.456 € divisé en 5.975.503 parts.

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2020 est de 1.500.000.000 €.

## 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 immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...);
- Situés principalement dans les grandes métropoles françaises et de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone ;
- 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 et à la mutualisation du patrimoine et des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologie d'actifs, par nombre et qualité de locataires, et par secteur d'activité...).

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...).

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

## Date de souscription par les fondateurs

5 octobre 1987.

## 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.

## Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de huit (8) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

#### **Risque de perte en capital**

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

#### **Risque immobilier**

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.

#### **Risque de liquidité**

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

#### **Risque de change**

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

#### **Risques liés à l'endettement (financement bancaire)**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la Société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter 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 16 juin 2020 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 500 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.

#### **Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI**

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

#### **Gestion des potentiels conflits d'intérêts**

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la Société pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la société de gestion ou une société qui lui est affiliée.

#### **Gestion des risques inhérent au règlement Européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR)**

*(i) Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement*

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

**Facteurs de risques en matière de durabilité :**

- Risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen-terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

- Risques liés à la perte de biodiversité

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

- Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

- Risques de contentieux et de responsabilité lié aux facteurs environnementaux

Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement :

À ce jour, la prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissements est jugée non pertinente. La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont systématiquement pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle (i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif immobilier du fonds à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou (ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif immobilier et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

*(ii) Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds*

Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers due à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et de d'efficacité environnementale.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

*(iii) Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit*

La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit.

L'intégration des principales incidences négatives en matière de durabilité spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'exposition aux actifs non efficaces énergétiquement ou les consommations énergétiques pour lesquelles le fonds devra reporter la performance énergétique moyenne de la SCPI nécessitent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion d'un fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088.

Les informations liées au Règlement (UE) 2019/2088 présentées ci-dessus ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps.

## Évaluation de la SCPI et 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. 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'AMF.

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 des associés réunis en 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.

## Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans des États de la zone euro.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.



## CHAPITRE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

#### 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'AMF, 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,
- le document d'information clé,
- un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'AMF, établi en minimum deux exemplaires (un pour la société de gestion et l'autre pour le 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.

Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

#### Modalité de versement du montant des souscriptions

##### Parts sociales

##### Valeur nominale

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

##### 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, de 85 € à compter du 10 juin 2019 dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, destinée :
  - à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
  - à préserver l'égalité des associés.

##### Prix de souscription

À dater du 10 juin 2019 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	152 €	
Prime d'émission	85 €	dont 23,70 € HT (28,44 € TTC), soit 10 % HT (12 % TTC) au titre de la commission de souscription.

**Prix de souscription 237 €**

Le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- De la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire l'actif net de la Société en prenant compte la valeur vénale du patrimoine telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier, qui s'élève à 205,25 € par part au 31/12/2019.
- De la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société validée in fine en interne par la société de gestion et autorisé par le Conseil de Surveillance qui s'élève à 246,91 € par part au 31/12/2019.

Ces valeurs arrêtées au 31 décembre 2019 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des Associés du 16 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription fixé à 237 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 4,01 % entre le prix de souscription de 237 € et la valeur de reconstitution de 246,91 €.

##### 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 23,70 € HT par part (28,44 € 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 237 € s'entend net de tous autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet d'une information auprès de l'AMF.

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 RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## 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.

## Nombre minimum de parts à souscrire

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.

## 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 de gestion SOFIDY (303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 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.

## 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. Il est rappelé que les parts donnent droit à un dividende annuel réparti de manière égalitaire en fonction des mois de jouissance : le 4<sup>e</sup> acompte généralement versé en janvier est composé du dividende relatif au 4<sup>e</sup> trimestre ainsi que, le cas échéant, d'un complément afférant aux trimestres précédents afin que chaque mois de jouissance bénéficie d'un dividende identique.

## Garanties de traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RGAMF.

### Sur le marché primaire

Les dossiers de souscription et retrait de parts de la SCPI sont réceptionnés par le service courrier de SOFIDY qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service Back et Middle Office. Le service Back et Middle Office centralise les ordres. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, l'équipe du Back Middle Office saisit les données figurant sur les ordres dans le logiciel, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (parts au nominatif) et remboursement au prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription. La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription. Si les dossiers sont incomplets, le service Back et Middle Office demande à l'initiateur de la souscription ou du retrait de les corriger selon le cas.

### Sur le marché secondaire

Les dossiers d'achat ou de vente sont réceptionnés par le service courrier de SOFIDY qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service Back et Middle Office. Le service Back et Middle Office centralise les ordres. Il contrôle la validité et l'exhaustivité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, l'équipe du Back Middle Office horodate les ordres d'achat et de vente qui sont enregistrés en fonction de leur date et heure d'enregistrement sur le registre des parts et sur le logiciel de tenue de marché de la société de gestion. Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente. Le calcul du prix d'exécution est effectué en fonction des ordres d'achat et de vente saisis. Les ordres d'achat émis au prix d'exécution sont exécutés s'ils ont été au prix d'exécution et qu'une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux associés qui reçoivent une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs. Les ordres de vente sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution et qu'une contrepartie à l'achat le permet. Les fonds sont payés aux associés qui ont cédé leurs titres. Si les dossiers sont incomplets le service Back et Middle Office demande à l'acquéreur ou au vendeur de les compléter ou corriger selon le cas. La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

SOFIDY ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

## 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 30 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.

## Acquisition de parts par un client relevant d'un droit étranger

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.

## Obligations relatives à la loi FATCA

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## Restriction à l'égard des « U.S. person »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des U.S. person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené La société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. person, la société de gestion aurait la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

## 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.

#### Dispositions générales aux cessions

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 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) par cessionnaire, donataires ou ayant droit. 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 établi, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À 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 de gestion

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 au taux de TVA actuellement en vigueur, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit.

#### 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.

## 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. Les sommes allouées à ce fonds proviennent de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. 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 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 dans les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits 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). 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 CMF représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF 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 CMF.

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 10 juin 2019

- **Situation A :**  $237,00 - 23,70 = 213,30$  €
- **Situation B :** 205,25 €
- **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 L.214-93 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 suivant.

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.

### Registre des demandes de retrait

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites par ordre chronologique de réception les demandes de retrait notifiées à la société de gestion.

### Effet du retrait

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

### Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus

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.

### Pièces à envoyer à la société

L'associé qui souhaite se retirer adresse sa lettre de demande de retrait dûment signée à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats ou attestations de propriété de parts éventuellement créés.

### 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 CMF, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente), ne fonctionnera que si le marché « primaire » (retrait des associés) est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

### 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 d'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](http://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 et du site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://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 réglera 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 actuellement de 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire.

### 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 figurants 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](http://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'AMF.

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 procédera 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'AMF. 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

#### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### Au titre de la gestion de la Société

Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc. :

10 % hors taxes (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

##### Au titre des frais d'augmentation de capital, 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) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

##### Au titre de la cession des parts sociales

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du CMF, la société de gestion percevra 5 % hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du CMF, pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...), la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant-droit 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 actifs immobiliers

Une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT (3 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF,
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du CMF : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

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 en particulier en 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,
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureaux d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- 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, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles,
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément aux statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

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.

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

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

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### Régime des assemblées générales des associés

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

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.

L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président.

#### 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 du Commissaire 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 le dernier jour ouvré précédant la date de l'Assemblée avant 12h00. 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.

Si la SCPI entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144, elle recueillera au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique devront transmettre à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils pourront 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.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première Assemblée.

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 € et 7.600.000 €,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €,
- 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 de capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du CMF, 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, représentés, ou ayant voté par correspondance, 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.

## **Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien**

### **Répartition des bénéfices**

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.

## Acomptes trimestriels

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.

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 entretien

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2017 le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur. La provision pour gros travaux a été supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui doit être appliquée. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

## 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.

## Régime fiscal

Les dispositions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information.

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé. Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

### a) Revenus fonciers

#### a.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

#### a.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### b) Revenus financiers

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe) ;
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

#### b.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

#### b.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Aucun prélèvement n'est opéré sur les revenus financiers versés aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### c) Plus-value sur les ventes de parts

#### c.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 36,2 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 % ;
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %.

La loi de finances 2013 a instauré 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 % par 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.

#### 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

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

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

#### Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

En cas de retrait ou de cession de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, 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 doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

#### c.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value éventuellement réalisée est imposable selon le régime des plus-values professionnelles. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectuent par l'associé.

### d) Plus-value sur les ventes d'immeubles par la SCPI

En cas de plus-value réalisée sur la vente d'un immeuble par la SCPI, l'impôt éventuellement exigible est prélevé sur le prix de vente directement par le notaire. Le calcul de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts. Par exception, les ventes n'excédant pas 15.000 € sont exonérées d'impôt.

### e) Impôt sur la fortune immobilière

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable.

### f) Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## Modalités d'information

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

- **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.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet de SOFIDY via le lien suivant [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

- **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 disponible sur le site internet de SOFIDY via le lien suivant [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

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.

## Démarchage et publicité

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition 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'AMF (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 CMF. 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).

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### V.1 - LA SOCIÉTÉ

<b>Dénomination sociale</b>	EFIMMO 1
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Siège social</b>	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.
<b>Forme juridique</b>	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.
<b>Immatriculation</b>	Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 342 710 647 RCS Évry.
<b>Objet social</b>	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, (i) 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, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du COMOFI, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du COMOFI.
<b>Statuts</b>	Les statuts de la Société sont déposés au siège social.
<b>Capital social initial</b>	762.245,09 €
<b>Capital social au 31 décembre 2019</b>	908.276.456 €
<b>Capital social statutaire</b>	1.500.000.000 €
<b>Durée de la société</b>	99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre

#### V.2 - 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. À 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 nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans, et révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

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 16 juin 2020, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- La Société MINOS, Président du Conseil, représentée par M. André PERON
- M. Olivier BLICQ
- La Société ORADEA VIE représentée par M. Alexandre POMMIER
- La Société SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par M. Vincent FRIGUET
- M. Paul MARTEL
- M. Hubert MARTINIER
- La Société LUPA représentée par M. Paul HAGER
- Mme Sylvie TARDIEU

## V.3 - AUTRES ACTEURS

### 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.

<b>Siège social</b>	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée.
<b>Numéro de RCS</b>	338 826 332 RCS Évry.
<b>Objet social</b>	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.
<b>Montant du capital</b>	565.328 €
<b>Répartition du capital</b>	S.C.A. TIKEHAU CAPITAL : 100 %

#### Conseil de Surveillance :

- M. Pierre VAQUIER - Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY
- M. Christian FLAMARION - Vice-Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY
- M. Henri MARCOUX
- M. Frédéric JARIEL
- Mme Emmanuelle COSTA

#### Directoire :

- Guillaume ARNAUD - Président
- M. Jean-Marc PETER - Directeur Général
- M. Jérôme GRUMLER - Directeur Général Adjoint

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).

Les missions de la société de gestion sont énumérées à l'article 16 des statuts.

## Dépositaire

Le dépositaire, de la société est la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18).

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.

## 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 5 juin 2018 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 5 juin 2018 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

## Expert immobilier en évaluation

La société Jones Lang Lasalle Expertise - 40 rue de la Boétie - 75008 Paris, a été désignée expert immobilier en évaluation pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2019.

## Réclamations

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter SOFIDY :

- Par courriel à [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com), ou à votre interlocuteur habituel au sein du Service des Associés.
- Par courrier : SOFIDY - Service des Associés - 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.
- Par fax au 01 69 87 02 01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'AMF dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Médiateur de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - télécopie : 01 53 45 59 60).

Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance vie, elle relève de la compétence du service de médiation de l'Assurance (Médiateur de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09).

## V.4 - 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 - Évry Courcouronnes - 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° 20-23 DU 27 NOVEMBRE 2020

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° 20-23 en date du 27 novembre 2020. Cette présente note a été actualisée le 25 janvier 2022.

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.

EFIMMO 1  
(SCPI à capital variable)  
Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 98 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

