



EFIMMO 1

SCPI EFIMMO 1 à capital variable

Actualisation de décembre 2009 de la note d'information du 13 juin 2002 ayant reçu de la COB (devenue l'AMF) le visa n° 02-01

Rémunération des associés

Le paragraphe "Rémunération des Associés" dans l'introduction de la note d'information est modifiée et remplacé par :

"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 bureaux".

Avertissement

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

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

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

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

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

Nouveau prix de souscription à compter du 18 janvier 2008

A compter du 18 janvier 2008, les parts d'EFIMMO sont émises au prix de 225 euros se décomposant en :

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| • Nominal : | 152 euros |
| • Prime d'émission : | <u>73 euros</u> |
| • Total à verser pour une part : | 225 euros |

Toute modification de ce nouveau prix de souscription de 225 € fera l'objet, après information de l'AMF, d'une notice parue au BALO.

Nouveau prix de retrait à compter du 18 janvier 2008

Conformément au chapitre II.1 de la note d'information ayant reçu le visa de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers, SCPI n° 02-01 du 13 juin 2002 et actualisée en janvier 2008, le nouveau prix de retrait est de :

202,50 euros (soit 225 euros – 22,50 euros).

Il n'existe pas aujourd'hui de demandes de retrait de la société non satisfaites.

PROVISION POUR GROS TRAVAUX

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

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

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

REGIME FISCAL ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Régime du droit commun des revenus fonciers :

La réforme de l'impôt sur le revenu issue de la loi de finances 2006 a supprimé l'abattement forfaitaire de 14 %. En compensation, les charges antérieurement couvertes par l'abattement forfaitaire sont dorénavant déductibles pour leurs montants réels, à savoir : les primes d'assurance, les frais de gestion courante (dans la limite de 20 € par an et par local), les frais de procédures, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles ...

Les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus, peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Revenus financiers :

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 30,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009 pour les associés résidents français qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, que l'associé personne physique résident en France ait ou non opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 12,1 % et les versera directement à l'Administration fiscale.

Plus-value sur les cessions de parts

Impôt et prélèvements sociaux :

En cas de retrait ou de cession de part, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 28,1 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 16 %
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 12,1 %

ADMINISTRATION : Société de Gestion

La société de gestion a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis le 11 juin 2009, le conseil de surveillance est composé des membres suivants :

M. Michel MALARTRE (Président)

La Cie d'Assurance AVIP représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT

La BANQUE FRANCAISE représentée par M. Michel SPECHT

M. Bernard COTTIN

M. Paul MARTEL

M. Hubert MARTINIER

M. Patrice QUANTIN

M. Jean RESTOUT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet BDO MG SOFINTEX – DELOITTE – 185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2006 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

Monsieur Joël ASSAYAH - 7 rue Ernest Renan - 92130 Issy Les Moulineaux été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2006 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.