

Edissimmo

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE



Rapport annuel 2012

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2012	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2012	19
Comptes annuels au 31 décembre 2012	23
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport spécial de la Société de Gestion	31
Rapport général et spécial du Conseil de surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	41
Texte des résolutions	43

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2012

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WITT Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Olivier TOUSSAINT

Conseil de Surveillance Edissimmo

Président	Roland MEHANI
Vice-présidents	Thierry LEBRUN Christian BOUTHIE SCI CHANTEMERLE représenté par Michel LAGRANGE
Secrétaire	Alain ALZY
Membres	APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA Arnaud BARLET Michel BAUD Jean-Marie CLUCHIER Paul FOUIN Emmanuel JUNG Pierre MATHIEU Renaud DIEZ François CAPES Dominique DEVOS André MADEORE Olivier NIEZGODZKI Xavier SABLÉ

Commissaire aux comptes

Titulaire	MAZARS représenté par Gilles DUNAND ROUX
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert immobilier CB RICHARD ELLIS VALUATION

Chiffres clés

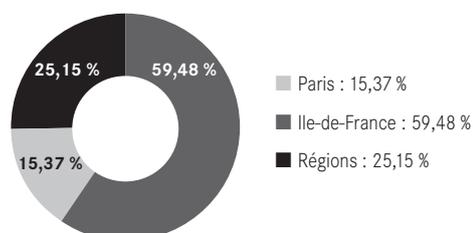
au 31 décembre 2012

Date de création	1986
Nombre de parts en jouissance	6 149 773
Nombre moyen de parts en jouissance	5 924 648
Valeur de réalisation	1 156 587 722,34 €
Nombre d'associés	47 034
Nombre d'immeubles	88
Surface du patrimoine	623 093 m ²
Nombre de locataires	279
Taux d'occupation moyen	82,44 %
Résultat par part *	10,11 €
Dividende par part (non-optant)	11,50 €
<i>Dont distribution de Plus-value immobilière</i>	<i>1,50 €</i>
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)*	0,54 €

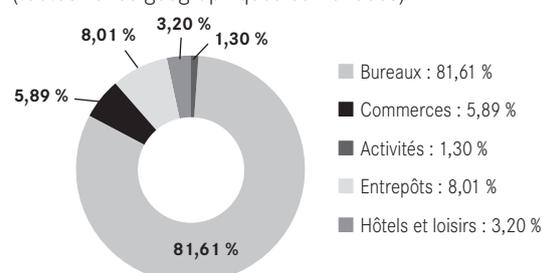
* Selon le nombre moyen de parts en jouissance en 2012.

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2012 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2012 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion d'EDISSIMMO.

Le contexte macro-économique

Un environnement économique dégradé malgré un rebond inattendu au 3^e trimestre

Après quatre trimestres consécutifs de quasi-stagnation, l'économie française a renoué avec la croissance au 3^e trimestre 2012, le Produit Intérieur Brut (PIB) enregistrant une très légère progression, de 0,2 % en rythme annuel, au même niveau que l'Allemagne. Ce faible rebond confirme la relative solidité de l'économie française dans une zone Euro entrée en récession au 3^e trimestre, l'activité s'y contractant de 0,1 % au 3^e trimestre, après le recul de 0,2 % observé au 2^e trimestre.

Il est principalement le résultat de la bonne tenue des exportations, qui progressent de 0,5 % et de la consommation (+ 0,3 %), alors que la confiance des ménages faiblit toujours. En effet, la situation sur le marché de l'emploi continue à se détériorer, créant un climat très anxiogène et conduisant à l'attentisme des Français pour des dépenses importantes. Le commerce extérieur contribue positivement à l'activité, une première en 2012. La production de biens et

services se redresse, après cinq trimestres d'atonie, de 0,4 %, portée par la production manufacturière, en augmentation de 1 %, alors qu'elle avait reculé de 1 % au cours de chacun des deux premiers trimestres de l'année. Le secteur de la construction, quant à lui, voit sa dynamique ralentir nettement.

Au total, seuls les investissements des entreprises ont pesé sur la croissance, alors qu'ils avaient empêché un trop net recul de l'activité au 2^e trimestre, puisqu'ils affichaient alors une progression de 0,6 %. Cette baisse des investissements au 3^e trimestre est le résultat d'un recul des achats et des dépenses en information et communication.

Toutefois, le sursaut de croissance, observé au 3^e trimestre, ne devrait être que temporaire. En effet, un recul de l'activité au 4^e trimestre est anticipé, car les mauvais résultats de la production industrielle et de la consommation en biens, accumulés au cours de l'année, devraient encore empirer, comme le confirment les résultats plutôt décevants des enquêtes de confiance.

La conjoncture immobilière

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Le marché des bureaux

Un 4^e trimestre plus actif que prévu

Contre toute attente, la demande placée a affiché une hausse significative de 17 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011 et atteint un volume de 581 000 m². Cumulée avec un 3^e trimestre actif, cette hausse permet d'atténuer fortement la baisse de la demande placée annuelle, qui affiche 2,381 millions de m² soit une baisse de seulement 8 % par rapport à 2011. Elle reste ainsi à un niveau supérieur à la moyenne annuelle des douze dernières années. La dégradation de l'emploi en Ile-de-France enregistrée au 2^e semestre n'aura pas eu l'impact négatif qui était prévu sur la demande placée en fin d'année.

La principale explication de ce relatif retournement de tendance tient dans la reprise forte, au 4^e trimestre 2012, des transactions supérieures à 10 000 m². Les commercialisations dans ce segment de surface ont été multipliées par 4,5 par rapport à ce qui avait été enregistré au 4^e trimestre 2011 et ont atteint 215 000 m². Sur l'ensemble de l'année, ces surfaces de plus de 10 000 m² se sont accrues de 21 % entre 2011 et 2012 et ont retrouvé, avec neuf transactions totalisant 871 500 m², le record historique qui avait été atteint en 2006. Ces transactions sont par ailleurs, pour plus de 63 % d'entre elles, des pré-commercialisations d'immeubles neufs. A l'inverse, les signatures de moins de 10 000 m² ont conservé, tout au long de l'année, une tendance à la baisse (- 12 % par rapport à 2011) qui s'est renforcée au 4^e trimestre 2012 avec un repli fort de 19 % par rapport au 4^e trimestre 2011, directement corrélé à la décroissance de l'emploi et à un contexte économique difficile et incertain.

Au 4^e trimestre 2012, Paris Intra-muros affiche toujours une demande placée en baisse de 13 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Toutefois, certains secteurs profitent d'une reprise, comme Paris Quartier Central des Affaires (QCA) où la demande placée s'accroît de 35 %, tandis que d'autres, comme le pôle de Gare de Lyon/Bercy/Paris Rive gauche (- 73 %) ou le secteur de Paris Nord Est (- 30 %) sont en décroissance. La Défense voit sa demande placée croître nettement (+ 270 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011) grâce à deux transactions de plus de 20 000 m² qui lui permettent de retrouver une tendance annuelle croissante (+ 39 %), après trois années de déclin. Le reste du quartier des affaires de l'Ouest est également en progression, de 58 %, croissance due à une reprise de transactions de grande taille à Boulogne. En périphérie, les pôles émergents Nord et Sud ont été les plus dynamiques portés par des grandes transactions tandis que la demande placée se replie en 2^e périphérie et dans la Boucle Nord.

L'offre immédiatement disponible est en très légère hausse par rapport au 3^e trimestre 2012 (+ 0,8 %) tandis qu'elle est en baisse de 1,5 % par rapport à la fin 2011. A la fin du 4^e trimestre, 3,585 millions de m² sont ainsi disponibles immédiatement. Le taux de vacance reste stable à 6,5 %. La part de l'offre neuve dans l'offre immédiate se stabilise à 19 % par rapport au 3^e trimestre 2012 mais affiche toujours un fort recul par rapport à la fin 2011 (23 %). Le taux de vacance conserve une tendance croissante dans Paris QCA (5,3 % en décembre 2012 contre 5,2 % en octobre 2012 et 4,9 % à la fin 2011). Dans les pôles tertiaires secondaires parisiens, le taux de vacance remonte légèrement à 4 % en décembre 2012 mais continue de refléter une pénurie d'offre à court terme. En périphérie, le taux de vacance continue de croître dans l'Ouest QCA où il passe de 8,8 % en décembre 2011 à 9,4 % en octobre 2012 et à 11,5 % en décembre 2012. Dans les autres secteurs, les taux de vacance restent stables mais à un niveau élevé à l'exception de la 1^{ère} périphérie Sud qui est entrée dans une phase de pénurie d'offre à court terme avec un taux de vacance à 5,6 % à la fin 2012.

Les loyers moyens en Ile-de-France restent très stables tant par rapport au 3^e trimestre 2012 que par rapport à fin 2011 à 318 €/m²/an. En revanche, les loyers 'prime' poursuivent leur progression et s'établissent désormais à 771 €/m²/an contre 752 €/m²/an à la fin du 3^e trimestre 2012. Les avantages commerciaux se sont stabilisés au 4^e trimestre 2012 après la hausse constatée au 3^e trimestre et portent sur 2 à 3 mois par année de baux fermes dans le cadre de baux de 9 ans ou plus.

Le marché des entrepôts

Des loyers stables malgré une demande placée en net repli

634 000 m² ont été commercialisés au 4^e trimestre 2012, en baisse de 22 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée est en baisse de 25 % et atteint 1,958 million de m² contre 2,614 millions de m² en 2011. Cette baisse s'explique par la prédominance, en 2012, d'une logique de flux au détriment de la logique de stock qui a entraîné une très nette diminution de la taille moyenne des transactions en particulier en Ile-de-France. La tendance majeure du 4^e trimestre 2012 est sans conteste l'effondrement de la demande placée en Ile-de-France qui atteint seulement 30 000 m² entraînant une baisse de 57 % de la demande placée annuelle. Malgré cela, avec 464 000 m² placés en 2012, l'Ile-de-France représente encore 24 % de la demande placée nationale. A l'inverse, les Régions enregistrent une forte hausse de 73 % de la demande placée au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011, leur permettant de retrouver un niveau stable sur l'ensemble de l'année malgré la faiblesse du 1^{er} semestre. Cette croissance a été concentrée essentiellement sur la Région lyonnaise qui regroupe 21 % de la demande placée nationale.

Au 31 décembre 2012, l'offre immédiatement disponible est en hausse de 8 % par rapport au 3^e trimestre 2012 et atteint 3,7 millions de m². Cette hausse a été plus marquée en Ile-de-France, dont l'offre immédiate s'accroît de 13 % par rapport au 3^e trimestre 2012, en raison de l'intensification des libérations de locaux anciens. En Régions la progression de l'offre reste plus modérée et n'est que de 5 % par rapport au 3^e trimestre 2012. L'offre en gris demeure importante avec 2,8 millions de m² de projets malgré une baisse par rapport au 3^e trimestre 2012.

Les valeurs faciales moyennes et les loyers 'prime' se sont stabilisés sur l'ensemble du territoire. Les fourchettes de loyers pour des entrepôts neufs de classe A varient de 46 à 54 €/m²/an en Ile-de-France, 42 à 44 €/m²/an dans le couloir rhodanien, 38 à 45 €/m²/an dans le Grand Nord ou encore 40 à 48 €/m²/an dans le Grand Sud.

Le marché des commerces

Nouvelle progression des prix des commerces de pieds d'immeuble

Les dépenses de consommation sont restées stables en décembre par rapport au mois précédent mais elles se sont légèrement contractées au cours du 4^e trimestre, de 0,1 %. Sur l'ensemble de l'année, la consommation de biens recule de 0,2 %, surprenant par sa résistance, et permet aux loyers 'prime' de rester stables sur tous les segments des commerces. Pourtant, les chiffres d'affaires générés par les enseignes ont globalement tendance à se réduire, intensifiant les tensions sur les valeurs locatives des actifs considérés comme secondaires, soit en termes de taille et de dominance sur sa zone.

Ainsi, les enseignes se concentrent sur les résultats et n'hésitent pas à fermer les points de vente de manière à rationaliser leur présence sur le territoire, entraînant une augmentation de la vacance sur la majorité des actifs, hormis les meilleurs. Dans ce contexte, les négociations entre bailleurs et locataires sont âpres et les baux conclus le sont pour des durées maximales de 6 ans. En effet, les enseignes souhaitent de moins en moins être liées à long terme, de manière à rester flexibles et à garantir des ratios "loyer / chiffre d'affaires" soutenables, par des niveaux de charges contenus. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 2,72 % au 3^e trimestre en rythme annuel, une hausse plus forte que celle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), référence pour l'indexation des loyers de bureaux, qui a, quant à lui, enregistré une hausse de 1,48 %.

Portés par un volume d'investissement en forte progression, les taux de rendement 'prime' ont connu des évolutions contrastées. Ainsi, le taux de rendement 'prime' pour les commerces de pieds d'immeuble, cœur de cible des investisseurs, s'est contracté en toute fin d'année, pour s'établir à 4,15 % au 31 décembre, en recul de 10 bps par rapport à la fin de l'année 2011. Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux est resté stable et celui pour les parcs d'activité commerciale est remonté de 25 bps, les investisseurs restant en retrait sur ce type de produits compte tenu de l'offre abondante, dans un contexte de consommation en berne.

Le marché de l'investissement

Baisse sans surprise des volumes investis au 4^e trimestre

Avec 5,7 milliards €, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 4^e trimestre affichent une baisse de 26 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Il est vrai toutefois que les volumes enregistrés au cours des trois derniers mois de 2011 avaient été exceptionnels en raison de l'impact, sur la quantité d'offres mises sur le marché, de la suppression de l'incitation fiscale de l'article 210 E du code des impôts. Au total, plus de 14,6 milliards € ont été investis en France en 2012 soit une baisse de 10,8 % par rapport à 2011. Les opérations de plus de 200 millions € ont soutenu, comme à l'habitude, les volumes du 4^e trimestre. Sept transactions de plus de 200 millions € ont été enregistrées au 4^e trimestre 2012, concentrant 33 % des volumes investis. Sur l'ensemble de l'année 2012, ces opérations représentent 30 % des volumes et sont en progression de 50 %. Au 4^e trimestre 2012, tous les autres segments de taille accusent des baisses significatives, de 26 % pour celles comprises entre 100 et 200 millions €, qui augmentent pourtant de 10 % sur l'ensemble de l'année, et de 47 % pour les moins de 100 millions € (- 36 % sur l'année).

Si les bureaux restent le produit le plus recherché et concentrent 72 % des montants investis, ils reculent néanmoins de 15 % par rapport à 2011. Les moteurs de l'année 2012 ont été sans conteste, les commerces, dont les volumes atteignent un niveau proche du record historique de 2007 et affichent une forte croissance, de 38 %. Les investissements en logistique ont également poursuivi leur reprise avec une hausse de 36 % mais qui représente un volume relativement faible avec un peu plus d'un milliard € en 2012. Les investissements en centres commerciaux (faute d'offre) et en locaux d'activités (actifs peu banalisés et moins sécurisés) sont, quant à eux, restés très faibles en 2012.

Au 4^e trimestre, les volumes d'investissements ont été concentrés dans Paris qui attire 33 % des montants investis, notamment dans Paris QCA, et en Régions (20 % des montants). Sur l'ensemble de l'année, la tendance au recentrage sur les localisations "core" est confirmée : 42 % des montants ont été investis dans Paris et les plus fortes hausses ont été enregistrées dans Paris Centre Ouest (+ 46 %) pour un montant global atteignant 3,4 milliards €, et les pôles tertiaires secondaires parisiens (+ 62 %, soit près de 1,2 milliards €). En revanche, la baisse dans les autres secteurs est uniforme, de 36 % que ce soit dans l'Ouest QCA, en 1^{ère} et 2^e couronnes parisiennes ou encore en Régions. La baisse des volumes constatée en Régions a touché l'ensemble des grandes métropoles à l'exception notable de la région lyonnaise qui affiche une hausse de 58 % des montants investis. Ainsi, le volume d'investissement a atteint 842 millions € en 2012 dans la région lyonnaise, concentrés à 93 % sur les bureaux (soit 56 % de ce pourcentage) et les commerces (33 %).

Au 4^e trimestre, les compagnies d'assurances (38 % des montants investis) et les fonds d'investissements (35 % des montants) ont été les plus actifs en acquérant la totalité des opérations de plus de 200 millions €. Sur l'ensemble de l'année, les fonds d'investissement restent le véhicule d'investissement le plus utilisé, représentant 37 % des investissements. Les compagnies d'assurance sont au 2^e rang des investisseurs les plus actifs en 2012 avec 30 % des montants et une croissance de 29 % des volumes investis par rapport à 2011. Les SCPI, malgré une collecte record, affichent une activité en net recul (- 34 % par rapport à 2011) et concentrent 14 % des volumes.

Le rendement 'prime' est en très nette diminution dans Paris QCA par rapport au 3^e trimestre 2012, de 30 points de base, et retrouve son niveau de la fin 2011 à 4,5 %. La très forte concurrence qui s'est exercée sur les offres disponibles entre des acquéreurs à la recherche des mêmes typologies d'actifs, c'est-à-dire des actifs qualitatifs dans des localisations 'prime' offrant des loyers sécurisés, est à l'origine de ce repli. Les autres secteurs affichent également des baisses de rendement à l'exception des 1^{ère} et 2^e couronnes parisiennes où les rendements se sont stabilisés par rapport au 3^e trimestre mais qui restent en hausse de 20 points de base par rapport à la fin 2011. Si les rendements de la logistique baissent par rapport au 3^e trimestre 2012 de 15 points, ils restent supérieurs de 35 points de base à ceux qui étaient enregistrés à la fin 2011. La prime de risque atteint une nouvelle fois un record et s'établit à 447 points de base au 4^e trimestre 2012 contre 384 à la fin 2011 rendant possible ces baisses de rendement.

Perspectives

Légère baisse des prix 'prime' anticipée pour 2013, recul plus marqué pour les actifs secondaires

Malgré un PIB en très légère croissance au 3^e trimestre, l'économie française devrait accuser un repli au 4^e trimestre 2012 et au 1^{er} trimestre 2013. L'activité devrait ensuite reprendre dès le 2^e trimestre, mais faiblement, pour progresser de 0,2 % sur l'ensemble de l'année 2013 par rapport à l'année dernière, selon les prévisions du Crédit Agricole. La pression issue de l'assainissement des finances publiques pèsera à la fois sur la consommation des ménages et sur l'investissement des entreprises. Pourtant, la consommation privée et l'investissement des ménages demeureront relativement robustes, compte tenu du contexte macro-économique toujours peu porteur, et celui-ci ne permettra pas d'endiguer la poursuite de la remontée rapide du chômage. En effet, le taux de chômage, actuellement inférieur à 10 %, devrait voir sa progression s'accroître encore au 1^{er} et au 2^e trimestre 2013, pour terminer l'année à 10,5 %. Il ne devrait décroître que très lentement l'année prochaine, à partir du 2^e semestre. L'investissement des entreprises restera faible, autour de 0,1 % en 2013, les profits des entreprises ayant déjà été entamés depuis 2010. Les hausses d'impôts viendront encore réduire leurs performances et contraindre leurs investissements. Par ailleurs, le commerce extérieur pénalisera la croissance, ralenti par la faible activité de ses partenaires européens notamment. L'année 2014 devrait marquer le redémarrage progressif de l'activité, avec un PIB qui devrait croître de 1,3 %, porté par des investissements plus importants des entreprises.

Dans cet environnement macro-économique dégradé, la demande des utilisateurs devrait rester contrainte, au moins au 1^{er} semestre, sur l'ensemble des produits immobiliers. Ainsi, la demande placée en surfaces de bureaux devrait fléchir, mais rester robuste, autour de 2 millions m² en Ile-de-France. En Régions, la demande placée pourrait également baisser légèrement, les transactions locatives générées par les Pouvoirs Publics étant en net recul et la rareté d'offres neuves ne permettant pas une fluidité optimale du marché. Néanmoins, la particularité de la situation actuelle, tant en Ile-de-France qu'en Régions, est le fléchissement à la fois de la demande mais également de l'offre de bureaux, phénomène très rarement observé. La baisse de l'offre, bien que moins rapide que celle de la demande, reflète la confiance très ébranlée en un

Rapport de la société de gestion

redressement rapide de l'économie française et correspond à un durcissement des conditions d'octroi de crédits de la part des banques, malgré des taux très attractifs.

Les différentes typologies de commerces devraient, quant à elles, connaître des évolutions contrastées. En effet, alors que les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux de rayonnement régional devraient voir leur fréquentation et leur chiffre d'affaires se maintenir, les centres plus locaux et les parcs d'activité commerciale devraient accusés des baisses de résultats et des ratios "loyer / chiffre d'affaires" en hausse. Outre cette segmentation par produit, la polarisation entre les actifs 'prime' et les actifs secondaires sera toujours particulièrement aiguë. Le marché de la logistique restera atone, la demande demeurant faible et toujours contrainte par une offre de qualité insuffisante. Sur l'ensemble des produits immobiliers, les loyers 'prime' devraient reculer légèrement en 2013, tandis que les loyers des actifs secondaires baisseront

de manière plus marquée. Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs pour conserver ou attirer les locataires devraient s'intensifier, amputant encore les revenus locatifs.

Sur le marché de l'investissement, les volumes échangés devraient diminuer cette année. En effet, l'aversion au risque toujours forte des investisseurs se confrontera à un manque de produits 'prime' mis à la vente. Un ajustement des taux de rendement, actuellement en cours, pourra permettre une reprise des engagements sur les produits plus secondaires.

En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait peu remonter, toujours sous la pression de la forte demande pour les meilleurs actifs, le taux pour les autres biens devrait augmenter plus sensiblement en 2013. La prime de risque pour ces produits devrait ainsi encore s'apprécier, malgré la hausse attendue de l'OAT, l'inflation refluant légèrement en 2013, et restera très confortable, y compris pour les biens 'prime'.

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2012

En 2012, 116 millions d'euros ont été investis avec 5 acquisitions réalisées au cours du 4^e trimestre, dont 4 en bureaux (Neuilly, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret et Bobigny) pour un montant de 96 M€ et un en logistique en Provence pour un montant de 20 M€, à un rendement immobilier moyen de 6,25 % et des baux à durée ferme moyenne de l'ordre de 7 ans. L'opération à Bobigny a été réalisée en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) avec un bail ferme de 9 ans avec une administration dont la livraison est prévue en 2015 et pour laquelle les appels de fonds sont rémunérés pour Edissimmo pendant la période de construction afin de ne pas pénaliser la performance de votre SCPI.

Parallèlement, nous avons poursuivi notre stratégie de modernisation du patrimoine avec la cession de 8 immeubles pour un total de 56 millions d'euros,

17 % au-dessus des valeurs d'expertise 2011 et 69 % au-dessus de la valeur nette comptable cumulée de ces actifs produisant une plus-value de cession après impôt de 17,3 M€.

La collecte réalisée au travers de l'augmentation du capital du 1^{er} semestre 2012 et depuis la transformation en SCPI à capital variable s'élève à 100 millions d'euros brut pour 2012. L'intégralité de cette collecte a été investie au 31 décembre 2012.

La distribution 2012 s'est élevée à 11,5 € / part conformément au prévisionnel annoncé.

Depuis le 20 septembre 2012, votre société est à capital variable.

Les comptes d'Edissimmo

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	Var (b - a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	84 214 940	88 435 634	5,0 %
Produits financiers ⁽²⁾	372 756	123 457	- 66,9 %
Sous-total	84 587 696	88 559 091	4,7 %
Charges immobilières⁽³⁾	- 6 989 203	- 4 700 282	- 32,7 %
Frais généraux	- 9 063 355	- 9 479 234	4,6 %
Travaux de remise en état	990 859	- 1 263 881	- 227,6 %
Provisions nettes⁽⁴⁾	723 780	- 671 961	- 192,8 %
Provisions pour charges non récupérables	- 429 692	- 2 746 163	539,1 %
Charges financières sur emprunts	- 11 086 131	- 10 686 769	- 3,6 %
Résultat exceptionnel	558 365	876 949	57,1 %
RÉSULTAT COMPTABLE	59 292 318	59 887 751	1,0 %
Résultat comptable par part	10,57	10,11	- 7,0 %
Dividendes par part sur Non-Optant ⁽⁵⁾	12,5	11,50	- 8,0 %
<i>Dont Distribution plus value immobilière</i>		1,5	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	0,43	0,54	25 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact réévaluations de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) Pour une part portée en jouissance pour une année.

Les produits

(en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	84 214 940	88 435 634	5,0 %
Produits financiers	372 756	123 457	- 66,9 %
TOTAL	84 587 696	88 559 091	4,7 %

En 2012, les loyers facturés se sont élevés à 88 435 634 € soit une augmentation de 5,01 % par rapport à 2011.

Les acquisitions effectuées fin 2011 et au cours de l'exercice 2012 ont contribué à la hausse des produits de l'activité immobilière.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération de la trésorerie disponible sur les différents comptes bancaires pour un total de 123 457 € en 2012.

L'évolution de l'encours moyen entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012 est présentée dans le tableau suivant :

Évolution de l'encours moyen (en euros)	31/12/2011	31/12/2012
Ouverture au 1 ^{er} janvier	27 545 875	33 484 196
Solde fin de période	33 484 196	25 766 790
Encours moyen	30 515 035	29 625 493

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 81,6 % au 1^{er} trimestre et 2^e trimestre, de 82,8 % au 3^e trimestre, et de 83,78 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 82,44 % en 2012⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2012, le stock de locaux vacants s'élevait à 90 332 m² ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 par affectation

(en m ²)	31/12/2012
Bureaux	61 614
Entrepôts	17 107
Commerces	10 378
Activités	0
Divers	1 233

Répartition par zone géographique (en m²)

Répartition en m ²	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Divers	Total
Paris	564	882	0	0	1 446
Ile-de-France	55 054	9 138	17 107	806	82 105
Région	5 996	358	0	427	6 781
TOTAL	61 614	10 378	17 107	1 233	90 332

Les baux 2012

Durant l'exercice 2012, 42 nouveaux baux ont été signés. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Saint Ouen – Boulevard Victor Hugo : 6 812 m² de locaux commerciaux
- Velizy – Rue Paul Dautier : 4 837 m² de bureaux
- Puteaux – Rue des Pavillons : Renouvellement de 3 391 m² de bureaux
- Saint-Denis – Boulevard Anatole France : 4 691 m² de bureaux (renouvellement et extension)
- Paris 3^e – Boulevard Sébastopol : 1 361 m² de bureaux (renouvellement et extension)
- Antony – Rue de la Renaissance : 1 268 m² de bureaux
- Roissy en France – Avenue du Bois de la Pie : Renouvellement de 1 414 m² de bureaux
- Bron – rue Maryse Bastié : 3 085 m² de bureaux

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état) et frais généraux

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 3 388 903	- 864 709	- 74,5 %
Assurances	- 67 279	- 192 858	186,7 %
Honoraires	- 409 608	- 649 437	58,6 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 2 966 318	- 2 706 572	- 8,8 %
Autres	- 157 095	- 286 707	+ 82,5 %
TOTAL	- 6 989 203	- 4 700 282	- 32,7 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Le niveau des charges immobilières nettes est de 4 700 282 € comparé à un niveau de réalisation en 2011 de 6 989 203 €.

Dont entretiens et réparations : - 864 709 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés	(en euros)
Zac de Val Bréon bâtiment 4	Châtres - 126 433
Zac Des Barbanniers	Gennevilliers - 114 006
5/10 Rue de la Renaissance	Antony - 96 513
Bercy-Reflets	Charenton le Pont - 50 728
Le Monolithe	Lyon - 50 624
Zac de Val Bréon bâtiment 3	Châtres - 46 799
Les Montalets	Meudon - 46 277
Zac de Val Bréon bâtiment 1	Châtres - 45 649
Rue de Sèvres	Boulogne-Billancourt - 41 139
Autres divers < 40 K€	- 246 538
TOTAL	- 864 709

Dont assurances : - 192 858 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2012.

Dont honoraires : - 649 437 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires liés aux actifs immobiliers pour 326 325 euros et des frais divers sur les entrées et sorties des locataires, surveillance des sites en travaux par des agents de sécurité, les honoraires de diagnostic amiante et diverses études en vue de la réalisation de travaux, pour 323 112 euros.

Dont impôts et taxes non récupérables : - 2 706 572 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	1 592 526
Taxes sur bureaux	1 086 197
Impôts divers	27 849
TOTAL⁽¹⁾	2 706 572

(1) La CVAE et la TVA NR ont été reclassées en frais généraux à compter de l'exercice 2012 dans le compte de résultat simplifié.

Dont Autres : - 286 707 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Bail à construction - Boulogne-Billancourt	- 280 748
Frais d'actes et de contentieux	- 139 991
Frais divers & publicité	- 27 874
Indemnité d'assurance sur sinistre	161 906
TOTAL	- 286 707

Rapport de la société de gestion

Dont frais de gestion

(en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 7 019 545	- 6 996 367	0 %
Frais divers de gestion	- 2 043 811	- 2 482 868	21 %
TOTAL	- 9 063 355	- 9 479 234	4 %

Il convient de préciser que les frais divers de gestion incluent les honoraires de relocation (914 776 €), les coûts liés à la production des rapports annuels, la publication des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (673 830 €), les honoraires d'intermédiaires (46 562 €) ainsi que les honoraires d'expertises (117 430 €).

Les commissions d'arbitrage, d'acquisition

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier sont comptabilisées au niveau de la situation nette :

Au titre de l'exercice 2012, la rémunération s'est élevée à :

- 562 406 € HT au titre des cessions
- et 6 399 588 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Ces commissions sur cessions sont déterminées conformément à la douzième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2011.

La commission de rémunération sur les souscriptions à l'augmentation de capital est déterminée conformément au texte des résolutions extraordinaires de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2011.

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations (PGR) (en euros)	2012
Stock initial	- 3 267 110
Dotation aux provisions	- 732 841
Reprises de provisions	1 169 851
Stock fin de période	- 2 830 100

Le principe pour Edissimmo est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à la fin de l'exercice 2012 de 2 830 100 euros.

L'impact en compte de résultat et l'évolution de la provision dans l'état du patrimoine se présentent de la manière suivante :

Variation PGR état du patrimoine	(en euros)
Stock initial au 01/01/2012	- 3 267 110
Dotation aux provisions	- 732 841
Reprises de provisions	1 169 851
Stock fin de période 31/12/2012	- 2 830 100
Solde dotations reprises	437 010
Dépenses et engagements	- 1 169 851
Impact net PGR	- 732 841

En fin d'exercice la provision tient compte du dernier plan de travaux quinquennal.

(en euros)	Plan quinquennal					TOTAL
	2013	2014	2015	2016	2017	
Plan Gros Travaux au 31/12/2012	1 816 000	902 000	224 000	638 000	892 000	4 472 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2012	1 816 000	902 000	112 000			2 830 100

Parallèlement, les mouvements de l'exercice (- 1 169 851 €) ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	Nature	(en euros)
ZAC Val Bréon Bât 4	Mise en conformité & sécurité incendie	- 160 263
Tour Areva La Défense	Travaux ascenseurs	- 129 490
11 Rue Cardinet	Remplacement groupe froid	- 119 243
Bercy-Reflets Charenton-le-Pont	Réfection totale de l'escalier & reprise des fissures parkings	- 113 340
20 Pavillons	Mise en conformité de la ventilation	- 106 647
83/85 Boulevard Vincent Auriol	Réfection étanchéité terrasse	- 100 965
86/90 Rue Notre Dame de Nazareth	Modernisation & mise en conformité ascenseurs	- 90 898
52 Boulevard Sébastopol	Travaux ravalement & contrôle technique	- 87 054
Les Borromees 3 Avenue du Stade de France	Remplacement des vitrages	- 78 703
88 ter Avenue du Général Leclerc	Travaux espaces verts & Parkings	- 72 584
ZAC Val Bréon Bât 1	Mise en conformité de l'installation électrique	- 68 171
16 Rue Jean-Marie Leclair	Remplacement des vannes d'arrêt	- 54 615
7 Rue Paul Dautier	Mise en conformité de l'installation électrique	- 52 909
27 Boulevard Joseph Vernet	Remplacement du réseau eau pluviale	- 48 050
122/132 Rue des Etudiants	Annulation de travaux	132 030
8 Cours Lumière	Annulation de travaux	151 075
Divers autres		- 170 024
TOTAL		- 1 169 851

Les remises en état

Les remises en état s'établissent à - 1 263 881 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés	Nature	(en euros)
Rue E Vaillant	92300 Levallois-Perret Révision de l'ensemble des ouvrants	- 312 428
Les Quadrants - 3 Avenue du Centre	78180 Montigny-le-Bretonneux Travaux NR sur locataires	- 219 649
Zac Des Barbannières	92230 Gennevilliers Rénovation plateau bureau	- 181 300
Tour Areva	92064 La Défense Remplacement volets vitrage et faux plafonds	- 152 805
7 Rue Paul Dautier	78140 Vélizy Travaux de rénovation	- 143 514
Carrefour Pleyel	93200 Saint-Denis Mise en conformité des ascenseurs	- 117 455
83 Boulevard Vincent Auriol	75013 Paris Remplacement circuit d'électricité	- 96 411
11-15 Quai de Dion Bouton	92800 Puteaux Rénovation plateau bureau	- 63 899
52 Boulevard Sébastopol	75003 Paris Annulation de travaux	70 061
27 Boulevard Joseph Vernet	13000 Marseille Annulation de travaux	72 718
Divers autres		- 119 199
TOTAL		- 1 263 881

Les contentieux

Contentieux locatifs

- Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2012
Stock début de période	6 453 283
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	1 050 974
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 1 685 314
Stock fin de période	5 818 943

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 050 974 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 685 314 €. Au 31 décembre 2012 le montant de la provision figurant au bilan est de 5 818 943 €. Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux significatifs

Seul un contentieux apparaît comme significatif à l'échelle de la SCPI :

Paris - Avenue de l'Opéra : Elysées Restauration Holding - Résiliation du bail constatée le 22/09/09, liquidation judiciaire prononcée en novembre 2009 et reprise des locaux réalisée fin 2009. Procédure en cours. Rapport déposé le 15/09/2010. Relance effectuée pour connaître le sort de la procédure.

Charges financières sur emprunt

Ce poste comprend les intérêts générés par l'ouverture des lignes de financements dont le principe a été arrêté lors de l'Assemblée Générale de Septembre 2012 et présenté en Conseil de Surveillance :

I) Financements mis en place dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions (2^e résolution de l'Assemblée Générale de septembre 2012) :

- ING - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ fin 2007 avec une première utilisation fin décembre 2007 à hauteur de 70 M€ le solde a été utilisé en janvier 2008 pour un montant de 5 M€. L'échéance finale du prêt est fixée au 27 décembre 2013.

Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,83 % jusqu'au 15/01/2013 et de 4,44 % entre le 15/01/2013 et le 27/12/2013.

- LCL - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ en mars 2008 avec une première utilisation de 27 M€, le solde a été utilisé respectivement en août pour 15 M€ en septembre pour 30 M€ et en décembre pour 3 M€. Cette ligne a été totalement utilisée en 2008. La date d'échéance du prêt est fixée au 30 mars 2014.

Ce financement a fait l'objet de 3 swaps de couverture de taux signés avec LCL dont la date d'échéance est adossée à celle du prêt soit le 30 mars 2014.

- 1^{er} Swap de 27 M€ débutant le 30 juin 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,49 %,
- 2^e Swap de 15 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,25 %,
- 3^e Swap de 33 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,10 %.

Un refinancement par anticipation a été réalisé à hauteur de 50 % en septembre 2012, entraînant un remboursement de 37,5 M€. Ce contrat de prêt porte donc désormais sur 37,5 M€.

Parallèlement, les swaps liés au contrat de prêt initial ont été débouclés partiellement à la hauteur du remboursement et se décomposent désormais de la façon suivante :

- 1^{er} Swap de 13,5 M€ débutant le 30 juin 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,49 %,
- 2^e Swap de 7,5 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,25 %,
- 3^e Swap de 16,5 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,10 %.

- LCL - signature d'un contrat de prêt de 37,5 M€ en septembre 2012 avec une utilisation de la totalité en septembre 2012.

L'échéance du prêt est le 30 septembre 2019.

Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,34 % sur la période du prêt.

- LCL - signature d'un contrat de prêt de 60 M€ en décembre 2008 avec une utilisation de la totalité en décembre 2008.

L'échéance du prêt est le 30 décembre 2015.

Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,01 % sur la période du prêt.

II) Financement mis en place en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, (1^{ère} résolution de l'Assemblée Générale de septembre 2012) :

- Crédit Agricole Ile de France - signature d'un contrat de prêt court terme de 60 M€ en novembre 2011. Ce prêt a été utilisé à hauteur de 60 millions et fera l'objet d'un remboursement avant la fin mai 2013.

Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 90 bp de marge.

III) Financement mis en place en vue de procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, (3^e résolution de l'Assemblée Générale de septembre 2012) :

- ING - signature d'un contrat de prêt court terme de 52 M€ en septembre 2011, lié à la Garantie à Première Demande concernant l'opération de VEFA d'Annemasse. Les appels de fonds relatifs à la 1^{ère} tranche de la VEFA d'Annemasse ont porté sur 6,8 M€ en 2012.

Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 160 bp de marge.

L'ensemble des charges financières s'élève en 2012 pour la SCPI à 10 686 769 €.

IV) Coût des charges financières long terme/Rendement Comptable :

Les charges financières liées au financement long terme s'élèvent pour la SCPI à 9 957 000 € avec un coût moyen de la dette bancaire long terme (210 000 000 €) de 4,75 %. Ce taux est à comparer au dividende rapporté à la valeur comptable d'Edissimmo qui est de 5,42 %. L'écart positif entre les deux nombres traduit l'effet de levier positif généré par ces financements.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2012 s'élève à 876 949 €.

Ce montant est constitué principalement :

- Du remboursement perçu sur l'immeuble les Gallines à Perpignan de la part de la SCI GPF suite à l'annulation de l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 19 décembre 2009, pour 314 197 €.
- Du versement de 473 737 € suite au jugement concernant l'affaire Documental sur l'actif rue Roque à Puteaux.
- Du versement d'une indemnité pour résiliation de bail avant terme sur l'immeuble rue de l'opéra pour 82 879 €.
- De versements divers pour 6 136 €

Les résultats

(en euros)	31/12/2011(a)	31/12/2012 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	59 292 317	59 887 751	1,0 %

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 59 292 317 € en 2011 à 59 887 751 € en 2012 soit une augmentation de 1 %.

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2012), le résultat de l'exercice s'élève à 10,11 €.

La distribution

La distribution courante de 2012

La distribution courante de l'exercice 2012 s'est établie à 59 107 270 € et représente 11,50 € par part non optant au prélèvement libératoire (dont inclus 1,5 € sur la plus-value immobilière).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros en cumul)	2012	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	2 400 346	0,43
Résultat comptable	59 887 751	10,11
Distribution annuelle non-optant	- 59 107 271	- 10,0
Distribution de Plus-value Immobilière	- 9 022 566	- 1,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	3 180 826	0,54

La distribution prévisionnelle de 2013

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2013, il a été décidé de maintenir la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2013 à 11,50 € par part.

Rapport de la société de gestion

Les expertises

En 2012, la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 407 666 222 € hors droits et à 1 494 941 527 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2012 de 1 156 587 722 € soit une hausse de 8,22 % par rapport à 2011.

(en euros)	Réel 2011	Réel 2012	Évolution 2012/2011
Valeur de réalisation de la SCPI	1 068 778 160	1 156 587 722	8,22 %

Vous trouverez en annexe des états financiers, l'inventaire détaillé des placements immobiliers ainsi que les principales caractéristiques.

La politique d'acquisitions et de cessions

Investissements

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT HD (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
70 Rue Rivay - 92300 Levallois-Perret (50 % de l'indivision)	Bureaux	2 704 m ²	17 165 000 €	07/11/2012	
24 Boulevard Vital Bouhot - 92200 Neuilly-sur-Seine (50 % de l'indivision)	Bureaux	3 462 m ²	31 500 000 €	13/11/2012	
247 Avenue Paul-Vaillant-Couturier - 93000 Bobigny (34 % de l'indivision)	Bureaux	4 601 m ²	17 326 613 €	19/11/2012	03/01/2015
2-10 Rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (33 % de l'indivision)	Bureaux	5 087 m ²	26 110 920 €	20/12/2012	
Route du Périgord - 68270 Wittenheim	Entrepôt	33 100 m ²	19 700 000 €	20/12/2012	
Center Parc - 86120 Morton	Hôtel & Loisir	8 343 m ²	31 553 000 €	Promesse de vente	31/03/2015
TOTAL ACQUISITIONS		52 696 m²	143 355 533 €		

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2012 représentent environ 143,4 M€ (dont seuls 97,1 M€ ont été décaissés en 2012, une des acquisitions étant réalisée en VEFA avec paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux et une autre pour laquelle seule la promesse a été signée à ce jour) répartis en six immeubles achetés au cours du 2^e semestre 2012 et offrant un rendement locatif moyen de 6,25 %.

Edissimmo a poursuivi sa stratégie d'acquisition regroupant à la fois :

- des actifs offrant une localisation dans un marché parisien reconnu, une sécurité locative, une taille proposant une bonne liquidité et la qualité technique nécessaire pour offrir des prestations en phase avec la demande locative (Levallois-Perret, Neuilly sur Seine, Issy-les-Moulineaux),
- des immeubles de diversification autant en termes de typologie d'actifs que géographique (un immeuble de logistique à Wittenheim).

Cessions

La politique de cession sur 2012, en parfaite continuité avec celle de 2011, a suivi les critères suivants :

- Cession au fur et à mesure des opportunités, d'actifs non stratégiques en copropriété ou en indivision,
- Poursuite de la rationalisation du portefeuille par cession d'actifs à risque technique à court moyen terme sur des marchés non profonds, sans devenir avérés et sans potentiel de revalorisation locative.

Cessions 2012 (en euros)	Type	Prix de vente HD	Plus/moins-value comptable	Impôt
Rue d'Anjou - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	6 300 000	1 829 575	645 569
Rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	9 000 000	1 510 541	126 017
Edouard Vaillant - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	6 725 000	2 402 019	658 268
Ave Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	10 350 000	2 575 998	663 250
ZAC Des Blés - 93200 Saint-Denis	Bureaux	4 700 000	1 662 577	239 933
RN 20 La Chatonnerie - 45770 Saran	Bureaux	250 000	- 312 837	0
Collange - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	9 654 400	3 666 252	1 011 834
18 av Parmentier - 75012 Paris	Bureaux	8 800 000	3 972 535	1 262 480
TOTAL CESSIONS RÉALISÉES		55 779 400	17 306 660	4 607 351

Les plus-values comptables réalisées en 2012 s'élèvent à 17 306 660 € et correspondent aux plus-values réalisées sur le plan de cession telles que présentées ci-dessus.

Celle-ci est diminuée des régularisations sur cessions effectuées sur exercices antérieurs pour un montant de - 775 619 €. Le montant net de la plus-value comptable sur cession s'élève alors à 16 531 041 €.

Perspectives 2013

Gestion

En 2013, une attention toute particulière sera portée sur l'amélioration du taux d'occupation financier d'Edissimmo au travers la relocation active des actifs vacants, du maintien en place des locataires dès qu'une négociation sera possible et de l'arbitrage d'actifs partiellement vacants sans perspective à court/moyen terme, au profit d'investissements ayant un taux d'occupation supérieur ou égal au taux d'occupation financier actuel.

Parallèlement, nous allons maintenir la politique d'entretien et de travaux sur les actifs vacants ou lors du départ des locataires afin d'optimiser la commercialisation des surfaces à louer.

Investissement

Les acquisitions seront orientées essentiellement vers le bureau tout en saisissant les opportunités de diversification qui se présenteront. A titre d'illustration, Une 1^{ère} acquisition, en indivision, devrait être réalisée très rapidement : un centre commercial à Dijon, représentant un investissement de 22 M€ pour Edissimmo. Plusieurs autres dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Arbitrages

Les arbitrages sur le patrimoine vont se poursuivre dans la logique de ce qui a été réalisé au cours des dernières années, privilégiant avant tout l'amélioration du taux d'occupation et la réduction des risques locatifs et techniques à court / moyen terme. Le volume des ventes pourrait diminuer sur 2013 compte tenu du travail déjà réalisé au cours des derniers exercices. Toute opportunité de cession sera systématiquement analysée en comparant l'impact sur le fonds de la vente d'une part et du maintien en gestion d'autre part.

Le marché des parts

Marché secondaire

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2010		2011		2012		Évolution 2012/2011	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	103 031	20 463 269 €	83 532	17 212 114 €	63 110	11 801 570 €	24,45 %	- 31,43 %
Marché de gré à gré	2 203	387 188 €	1 408	231 973 €	3 236	591 077 €	129,83 %	154,80 %
Total	105 234	20 850 457 €	84 940	17 444 087 €	66 346	12 392 647 €	- 21,89 %	- 28,96 %

En 2012, 63 110 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 11,8 M€ soit une diminution de 24,45 % en nombre de parts.

Il n'y a pas eu de suspens en 2011 et en 2012

Il y a eu en 2012 une distribution par part de 11,50 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2011 de 6,15 % hors frais (5,63 % frais inclus).

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 3 236 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus à 66 346 parts soit 1,41 % de la capitalisation contre 1,47 % en 2011.

Le prix d'exécution hors frais de la part de janvier 2012 à septembre 2012 a été de 187 €.

Marché primaire

Augmentation de capital de janvier 2012 à juin 2012 (Visa AMF SCPI N° 11-12 du 1^{er} juin 2011).

Prix de souscription : 205 €/ part.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 25 juin 2011, le montant des souscriptions atteint au 30 juin 2012 s'élève à 83 460 215 euros.

Passage en capital variable en octobre 2012 :

Prix de souscription : 225 €/part.

La prix de souscription est en surcote de 2,92 % par rapport à la valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine à l'identique (droits d'enregistrements, frais d'actes et commission de souscription).

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions – retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	46 130	205 €	9 456 650 €
Février	70 461	205 €	14 444 505 €
Mars	78 930	205 €	16 180 650 €
Avril	43 779	205 €	8 974 695 €
Mai	43 338	205 €	8 884 290 €
Juin	124 485	205 €	25 519 425 €
Passage en capital variable en octobre 2012 :			
Souscriptions nettes (souscriptions - retraits)			
Octobre	0	205 €	0 €
Novembre	4 840	205 €	1 089 000 €
Décembre	26 203	205 €	5 895 675 €

Modalités de retraits et cessions

Retrait des parts : il s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Cession des parts de gré à gré : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

Rapport de la société de gestion

La fiscalité

Règles en vigueur du 01/01/2012 au 31/12/2012

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

L'associé de SCPI est soumis, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale assujéti à cet impôt.

Fiscalité des associés personnes physiques

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles)⁽¹⁾.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-proprété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-proprétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1^{er} janvier 2007.

Il est rappelé qu'une répartition différente de la charge fiscale peut être opérée au moyen d'une convention conclue entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Scellier ou SCPI Malraux "nouveau régime".

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire. Depuis le 1^{er} janvier 2012, celui-ci est de 24 % pour les intérêts et de 21 % pour les dividendes.

Le taux global du PFL s'élève donc à compter au 1^{er} juillet 2012 à 39,50 % pour les intérêts (24 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et 36,50 % pour les dividendes (21 % + 15,50 % de prélèvements sociaux).

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social de 5,4 %
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %

Le nouveau taux de 5,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 15,5 %) s'applique :

- rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe et dividendes et distributions assimilées, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles à long terme) perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) et donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée à compter du 1^{er} juillet 2012 ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} juillet 2012.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2012 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais, la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire

(1) La déduction forfaitaire de 14 % est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

(associé optant ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (15,50 % à compter du 1^{er} juillet 2012) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividendes.

Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5% (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

- De la 6^e à la 17^e année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18^e à la 24^e année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25^e à la 30^e année : 8 % d'abattement par an.

Sauf exception ⁽²⁾, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dérogée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % au 1^{er} juillet 2012 pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Régime d'imposition des produits "SCCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2012 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n°2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

Lorsqu'un contribuable acquiert un logement et souscrit à des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2012 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2012, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1^{er} janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30% des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent aux charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;
- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

(2) Cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusions de SCPI.

Rapport de la société de gestion

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Il est rappelé que la réduction d'impôt «Malraux» est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18.000 €, majoré de 4% du montant du revenu imposable.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme réalisées sur certains titres du portefeuille ainsi que les produits et plus-values qui se rapportent à la propriété industrielle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins-values professionnelles sont compensables.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

Fiscalité des associés non - résidents (personnes physiques)

Les revenus

Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non résidents⁽³⁾ est nécessaire.

Les revenus fonciers perçus par les non résidents à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

A compter du 1^{er} mars 2010, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis obligatoirement au prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 50 % (sous réserve de certaines exceptions).

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

Les plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 50 % si le non résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Saint Barthélemy, Saint Martin et Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux du prélèvement applicable est donc de 33,1/3 %.

Les plus values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

Fiscalité pour une part (en euros)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
10,11	11,50	10,16	10,14	0,02

(3) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie : 01 57 33 83 50.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI EDISSIMMO

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour EDISSIMMO, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

Présentation du Conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 18 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans. Il est renouvelé par tiers tous les 2 ans, par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au moins 50 parts et ne doivent pas être âgés de plus de 70 ans au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement, ni cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président (trois au maximum) et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 3 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars, en Juin et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le conseil de surveillance se réunit également en Commissions spécialisées : commission "Cessions-Acquisitions-Travaux", une commission "Gestion et Contentieux" ; une commission financière/ Marché des Parts.

Les commissions se composent de 7 à 13 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'activité de la société. Chaque Commission désigne en son sein un rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cession et d'acquisition.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière confiée au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,

- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent est assuré au 1^{er} niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Procédure spécifique relative au traitement des pouvoirs en Assemblées Générales :

Lors des Assemblées Générales de septembre 2012, un certain nombre de pouvoirs envoyés par courrier représentant 1,64 % des voix exprimées n'ont pas été pris en compte lors du dépouillement de ces votes empêchant ainsi la comptabilisation de ces pouvoirs le jour même de l'Assemblée.

L'intégralité des votes (y compris les pouvoirs évoqués ci-dessus) ont bien été comptabilisés dans les résultats énoncés dans les procès-verbaux des Assemblées Générales. L'information figurant dans le Bulletin Trimestriel du 3^e trimestre 2012 présente également ces résultats définitifs.

Le droit de vote est un des droits fondamentaux du Porteur de Parts et nous nous attachons à en assurer une parfaite prise en compte. La procédure a été revue et le contrôle interne renforcé. Tous les services concernés sont mobilisés dans le suivi de l'information et du traitement des votes lors des Assemblées.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2011	2012
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 078 013 732	1 167 010 715
Valeur de réalisation	1 068 778 160	1 156 587 722
Valeur de reconstitution	1 239 555 676	1 357 810 484
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	186,74	187,90
Valeur de réalisation	185,14	186,22
Valeur de reconstitution	214,72	218,62

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits à la valeur des actifs.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrements.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Évolution du capital fin de période

	2008	2009	2010	2011	2012
Montant du capital nominal	828 259 380 €	828 259 380 €	828 259 380 €	883 237 788 €	950 277 186 €
Nombre de parts	5 413 460	5 413 460	5 413 460	5 772 796	6 210 962
Nombre d'associés	47 421	46 829	46 095	46 627	47 034

Évolution du dividende

(en euros par part)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,41	3,01	3,01	2,98	2,05	0,43
Dividende versé au titre de l'année après PFL	12,87	12,94	12,46	12,19	12,48	11,50
<i>Dont Distribution de plus value immobilière</i>						1,50
Dividende / PFL versé au Trésor	0,13	0,06	0,04	0,01	0,02	0
Résultat de l'exercice	12,59	13,00	12,47	11,27	10,57	10,11
Report à nouveau après affectation du résultat	3,01	3,01	2,98	2,05	0,43	0,54
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	21,33	25,98	26,11	26,35	25,29	24,69

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2011	Variation	Réel 2012
Fonds collectés	929 574 785	80 856 531	1 010 431 316
Capital	883 237 788	67 039 398	950 277 186
Primes nettes de souscription / fusion	46 336 997	13 817 133	60 154 130
Emplois des fonds	- 904 620 640	- 104 774 198	- 1 009 394 838
Plus ou moins-value comptables	146 038 601	7 359 972	153 398 573
Réserves			
Report à nouveau	11 095 712	- 8 695 366	2 400 346
Investissements	- 1 331 754 953	- 88 438 804	- 1 420 193 757
Financements / emprunt	270 000 000	- 15 000 000	255 000 000
TOTAL I	24 954 145	- 23 917 667	1 036 478
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	- 22 096 770	- 7 939 879	- 30 036 649
TOTAL II	- 22 096 770	- 7 939 879	- 30 036 649
Montant restant à investir	2 857 375	- 31 857 546	- 29 000 171

Dettes fournisseurs par échéances 2012

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	6 091 760,23		3 427 909,06	1 294 671,68	1 369 179,49
TOTAL	6 091 760,23	0,00	3 427 909,06	1 294 671,68	1 369 179,49

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 609 781		5 924 648	
Revenus⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	16,67	96,64 %	17,40	98,19 %	16,50	99,68 %	15,01	99,47 %	14,94	99,22 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	0,34	1,99 %	0,18	1,02 %	0,04	0,21 %	0,09	0,58 %	0,12	0,81 %
Produits divers	0,24	1,37 %	0,14	0,79 %	0,02	0,10 %	-0,01	-0,05 %	-0,00	-0,03 %
TOTAL DES REVENUS	17,25	100,00 %	17,72	100,00 %	16,55	100,00 %	15,09	100,00 %	15,05	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,36	- 7,91 %	- 1,42	- 7,99 %	- 1,35	- 8,17 %	- 1,25	- 8,29 %	- 1,18	- 7,84 %
Autres frais de gestion	- 0,31	- 1,82 %	- 0,19	- 1,06 %	- 0,17	- 1,02 %	- 1,13	- 7,47 %	- 0,24	- 1,58 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,49	- 2,85 %	- 0,27	- 1,52 %	- 0,23	- 1,39 %	0,07	0,47 %	- 0,20	- 1,31 %
Charges locatives non récupérables	- 3,97	- 23,04 %	- 2,63	- 14,86 %	- 2,44	- 14,74 %	- 2,37	- 15,71 %	- 2,44	- 16,20 %
Sous-total Charges externes	- 6,14	- 35,62 %	- 4,50	- 25,43 %	- 4,19	- 25,33 %	- 4,68	- 31,00 %	- 4,05	- 26,93 %
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	0,31	1,81 %	0,15	0,86 %	- 0,44	- 2,66 %	0,29	1,93 %	0,07	0,49 %
- autres	2,81	16,32 %	0,52	2,94 %	1,23	7,43 %	1,71	11,36 %	0,80	5,29 %
Sous-total Charges internes	3,13	18,13 %	0,67	3,80 %	0,79	4,77 %	2,01	13,29 %	0,87	5,78 %
Charges financières	- 1,20	- 6,99 %	- 1,64	- 9,23 %	- 1,78	- 10,78 %	- 1,98	- 13,10 %	- 1,91	- 12,69 %
TOTAL DES CHARGES	- 3,02	- 17,49 %	- 3,83	- 21,63 %	- 5,19	- 31,36 %	- 2,67	- 17,71 %	- 3,18	- 21,15 %
Résultat courant	13,02	75,52 %	12,25	69,15 %	11,36	68,66 %	10,44	69,19 %	9,96	66,16 %
Produits exceptionnels	0,06	0,34 %	0,23	1,32 %	0,05	0,30 %	0,13	0,89 %	0,15	0,99 %
Charges exceptionnelles	- 0,08	- 0,48 %	- 0,01	- 0,08 %	- 0,14	- 0,85 %	- 0,01	- 0,04 %	- 0,00	0,00 %
Résultat = Total des Revenus - Total Charges	13,00	75,38 %	12,47	70,38 %	11,27	68,11 %	10,57	70,04 %	10,11	67,15 %
Variation du report à nouveau	- 0,41	- 0,02 %	- 0,03	n.s.	- 0,93	N/A	1,55	N/A	0,13	- 91,50 %
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	13,00	75,38 %	12,50	- 3,85 %	12,20	- 2,40 %	12,12	- 3,04 %	11,50	- 5,11 %
Revenu distribué après prélèvement libératoire	12,94	75,03 %	12,46	- 3,71 %	12,19	- 2,15 %	12,10	- 2,86 %	11,50	- 4,99 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Situation des investissements

au 31 décembre 2012

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC (en euros)	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
ILE-DE-FRANCE									
165, Avenue Du Bois de La Pie	77680 - ROISSY-EN-FRANCE	20/07/06	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549	13 603 889			
5/10 Rue de la Renaissance	91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux	10 540	42 312 392			
43/45 Rue Jean Jaurès	92300 - LEVALLOIS-PERRET	25/06/87	1988	Bureaux	2 131	5 660 919			
8 Cours Louis Lumière	94300 - VINCENNES	10/01/08	1992	Bureaux	3 587	15 500 497			
Parc de L'île 15 Rue Du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300	2 412 719			
10-12 Avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 097	42 785 465			
7, Rue Paul Dautier	78140 - VELIZY-VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux	4 816	19 534 298			
11/15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	6 370 101	17 966 147			
11 Rue Des Peupliers	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	22/06/89	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 254 395	6 457 058			
3 Avenue Du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 199	53 710 000			
63 ter Avenue Edouard Vaillant	92200 - BOULOGNE-BILLANCOURT	01/12/09	2009	Bureaux	5 109	24 700 000			
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux	11 058	16 046 162			
106 Avenue Jean Moulin	78170 - LA CELLE-SAINT-CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux	5 643	10 170 000			
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/76	1973	Bureaux Autres	1 132 610	5 233 324			
76 Avenue Pierre Brossolette	92240 - MALAKOFF	14/06/91	1992	Bureaux Autres	3 782 50	6 850 003			
22/30 Rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux	4 394	10 083 149			
4 Allée Albert Camus Le Lumière	92500 - RUEIL-MALMAISON	29/06/90	1990	Bureaux	7 261	20 225 543			
Rue des Chauffeurs	95000 - CERGY-PONTOISE	26/04/83	1981	Autres Bureaux	185 2 507	2 677 762			
1 Place de La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	7 844	66 641 634			
14 Avenue Louison Bobet	94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/87	1987	Bureaux	3 284	5 082 171			
2 Rue de Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Bureaux Autres	276 11 187	61 295 670			
Boulevard De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - EVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux	3 913	3 927 309			
Les Quadrants 3 Avenue Du Centre	78180 - MONTIGNY-LE-BRETONNE.	08/07/82	1982	Bureaux Autres	4 915 705	5 128 530			
5 Promenade de La Bonette	92230 - GENNEVILLIERS	30/09/91	1991	Bureaux	4 473	7 247 476			
11-15 Quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	5 981 195	19 049 884			
3 Allée Edmée Lheureux	94340 - JOINVILLE-LE-PONT	21/10/88	1989	Bureaux	2 246	3 407 236			
3 Rue de la Renaissance	92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux	3 062	6 436 829			
94/100 Rue Albert Calmette	78350 - JOUY-EN-JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux	3 333	6 135 507			
278 Bis /280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux	16 263	90 135 319			
3/5 Bis Rue des 4 Cheminées	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	18/11/87	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 805 193	6 935 744			
Le Boston 5 Allée G. Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/94	1994	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	3 240 828	17 934 678			
16/18 Rue du Dôme	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	27/12/88	1990	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135	23 148 482			
41/43 Rue Camille Desmoulins	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	27/06/03	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes Autres	2 453 64 5	10 167 314			
58 Avenue de La Marne	92120 - MONTROUGE	27/07/79	1975	Bureaux	3 893	6 546 374			
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	3 391	7 361 992			

Situation des investissements

au 31 décembre 2012

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC (en euros)	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
15 Bld Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Bureaux Autres	2 051 43	4 931 353			
88 Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44	9 093 939			
247 Avenue Paul Vaillant Couturier	93000 - BOBIGNY	19/11/12	2012	Bureaux	4 601	2 598 992			
24 Boulevard Vital Bouhot	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2012	Bureaux	3 462	31 500 850			
2-10 Rue Marceau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	2012	Bureaux	5 087	26 110 920			
70 Rue Rivay	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	2012	Bureaux	2 704	17 165 000			
Total Bureaux Ile-de-France					212 507	753 912 526	723 942 068	44 563 378	768 905 446
Les 16 Arpents Route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143	3 617 076			
36/52 Boulevard Victor Hugo	93400 - SAINT-OUEN	08/12/81	1981	Commerces	6 860	4 924 103			
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	17 296	64 597 967			
Total Commerces Ile de France					30 476	73 139 146	60 622 154	3 693 300	64 378 908
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHATRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004	34 203 145			
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHATRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	43 367	31 809 149			
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHATRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	51 544	37 314 821			
Total Logistique / stockage Ile-de-France					157 915	103 327 116	62 300 000	4 000 000	66 300 000
119/131 Avenue Louis Roche	92230 - GENNEVILLIERS	10/01/90	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 762 2 466	4 848 519			
Carrefour Pleyel 143 Boulevard A. France	93200 - SAINT-DENIS	09/11/89	1990	Locaux d'activités et mixtes	4 565	6 092 983			
Total *Locaux d'activités et mixtes Ile de France					9 793	10 941 502	13 560 000	840 000	14 400 000

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC (en euros)	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PARIS									
111 Rue Cardinet	75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux	1 999	5 889 926			
94 Avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux	1 560	4 024 654			
27 Rue Duret	75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux	725	2 816 624			
31/35 Rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux	790	3 356 376			
113 Rue de L'Université	75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux	871	3 307 557			
26 À 52 Rue du P.A Lemierre	75020 - PARIS	27/07/06	2001	Bureaux	3 969	21 497 000			
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	703	2 428 970			
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux	1 900	4 193 849			
ZAC Pajol - rue Pajol / rue Riquet	75018 - PARIS	31/12/10		Bureaux	4 843	23 597 590			
52 Boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371	13 778 858			
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/76	1974	Bureaux Autres	2 160 110	4 527 736			
24/26 Rue du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux	484	1 882 617			
2-12 Rue des Pirogues 75012 Paris	75012 - PARIS	01/12/11		Bureaux	6 428	45 179 579			
9-35 Avenue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	23/12/11		Bureaux	5 415	26 289 748			
Total Bureaux Paris					34 523	162 771 084	194 380 000	12 160 000	206 540 000
31 Avenue de L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	6 509 712			
Total Commerces Paris					1 271	6 509 712	7 859 000	487 000	8 346 000
330 Rue de Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299	4 390 532			
Total Hébergement Paris					2 120	4 390 532	8 710 000	540 000	9 250 000
67/69 Rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 215 87	3 869 870			
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris					1 302	3 869 870	5 400 000	330 000	5 730 000

Situation des investissements

au 31 décembre 2012

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC (en euros)	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PROVINCE									
Avenue de Poumeyrol	69300 - CALUIRE-ET-CUIRE	30/05/08	2009	Bureaux	6 078	15 142 292			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât A2	31700 - BLAGNAC	26/04/06	2007	Bureaux	3 291	5 485 100			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B1	31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	3 300	5 451 670			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B2	31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux	3 300	5 105 668			
253 Boulevard De Leeds	59000 - EURALILLE	31/05/01	2002	Bureaux	4 566	7 829 624			
8-10, Cours Charlemagne	69002 - LYON	27/10/06	2008	Bureaux Commerces Autres	2 584 311 314	9 648 090			
Rue Michel-Berthet	69009 - LYON	28/12/06	2008	Bureaux	6 790	17 755 684			
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606	5 385 027			
Le Monolithe - Lyon Confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130	50 653 507			
16 Rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10		Bureaux	18 142	56 759 500			
Le Valvert - Gare TGV de Valence	26300 - AIXAN	16/12/10	2010	Bureaux	6 544	14 796 488			
Le Lumière 23 Rue Maryse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 543	1 841 949			
Zac Du Parc De La Duranne	13100 - AIX-EN-PROVENCE	20/12/05	2006	Bureaux	4 348	7 699 532			
Parc De L'Eraudière - 32 Rue De Coulongé	44300 - NANTES	27/09/02	2001	Bureaux	4 819	5 869 919			
Total Bureaux standards urbains Province					83 666	209 424 051	209 453 000	13 015 000	222 468 000
Chablay Parc 74100 Annemasse	74100 - ANNEMASSE	21/09/11		Commerces	11 496	19 402 936			
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998	2 023 152			
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 942	9 531 084			
Total Commerces Province					19 436	30 957 172	34 730 000	2 140 000	36 870 000
Route de Grenade - Hotel Latitudes	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 483	20 526 399			
Hôtel Latitudes	73150 - VAL-D'ISERE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689	8 298 225			
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915	3 856 960			
Total Hébergement Province					18 087	32 681 585	36 290 000	2 250 000	38 540 000
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Logistique / stockage	18 963	8 569 462			
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/12	2012	Logistique / stockage	33 034	19 700 000			
Total Logistique / stockage Province					51 997	28 269 462	50 420 000	3 100 000	53 520 000
TOTAL EDISSIMMO 2012				88 immeubles(s)	623 093	1 420 193 757	1 407 666 222	87 118 678	1 495 248 354
TOTAL EDISSIMMO 2011				93 immeubles(s)	644 028	1 331 754 953	1 319 961 000	83 659 880	1 403 620 880

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

État du patrimoine

(en euros)	31/12/11		31/12/12	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 287 427 276,12	1 319 961 000,00	1 351 921 998,39	1 407 666 222,00
Agencements et installations			46 832 348,19	
Immobilisations en cours	44 327 676,55		21 439 410,56	
Sous-total 1	1 331 754 952,67	1 319 961 000,00	1 420 193 757,14	1 407 666 222,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)	-0,10			
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	-0,10		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 267 110,00		- 2 830 100,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3	- 3 267 110,00	0,00	- 2 830 100,00	0,00
TOTAL I	1 328 487 842,57	1 319 961 000,00	1 417 363 657,14	1 407 666 222,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	529 470,53	529 470,53	576 676,52	576 676,52
Sous-total 1	529 470,53	529 470,53	576 676,52	576 676,52
Créances				
Locataires et comptes rattachés	14 321 067,10	14 321 067,10	18 346 456,62	18 346 456,62
Locataires douteux	7 437 035,76	7 437 035,76	6 532 599,27	6 532 599,27
Provisions pour dépréciation des créances	-6 453 282,92	-6 453 282,92	-5 818 942,76	-5 818 942,76
Autres créances	42 168 489,33	42 168 489,33	32 801 701,85	32 801 701,85
Sous-total 2	57 473 309,27	57 473 309,27	51 861 814,98	51 861 814,98
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	33 484 196,65	33 484 196,65	25 766 789,77	25 766 789,77
Sous-total 3	33 484 196,65	33 484 196,65	25 766 789,77	25 766 789,77
Provisions générales pour risques et charges				
	- 2 277 548,91	- 2 277 548,91	- 2 561 862,72	- 2 561 862,72
Dettes				
Dettes financières	- 286 123 743,14	- 286 123 743,14	- 272 653 305,02	- 272 653 305,02
Dettes d'exploitation	- 9 552 194,84	- 9 552 194,84	- 3 174 264,86	- 3 174 264,86
Dettes diverses	- 44 451 467,18	- 44 451 467,18	- 49 644 148,07	- 49 644 148,07
Sous-total 4	- 340 127 405,16	- 340 127 405,16	- 325 471 717,95	- 325 471 717,95
TOTAL II	- 250 917 977,62	- 250 917 977,62	- 249 828 299,40	- 249 828 299,40
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	40 745,55	40 745,55	39 835,28	39 835,28
Charges à répartir sur plusieurs exercices	708 729,61		725 558,10	
Produits constatés d'avance	- 305 607,50	- 305 607,50	- 1 290 035,54	- 1 290 035,54
TOTAL III	443 867,66	- 264 861,95	- 524 642,16	- 1 250 200,26
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 078 013 732,61		1 167 010 715,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 068 778 160,43		1 156 587 722,34

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	883 237 788,00		67 039 398,00	950 277 186,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	883 237 788,00		67 039 398,00	950 277 186,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	76 931 921,39		24 207 193,44	101 139 114,83
Primes de fusion	49 815 775,40		0,00	49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 62 411 239,02		- 10 366 765,21	- 72 778 004,23
Prélèvement sur prime de fusion	- 17 999 460,41		- 23 295,61	- 18 022 756,02
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	46 336 997,36		13 817 132,62	60 154 129,98
Écarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	146 038 601,19		7 359 972,05	153 398 573,24
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	11 095 711,65	- 8 695 365,59		2 400 346,06
Sous-total 3	157 134 312,84	- 8 695 365,59	7 359 972,05	155 798 919,30
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012			59 887 750,89	59 887 750,89
Acomptes sur distribution 2012			- 59 107 270,59	- 59 107 270,59
Résultat de l'exercice 2011	59 292 317,57	- 59 292 317,57		
Acomptes sur distribution 2011	- 67 987 683,16	67 987 683,16		
Sous-total 4	- 8 695 365,59	8 695 365,59	780 480,30	780 480,30
TOTAL GÉNÉRAL	1 078 013 732,61	0,00	88 996 982,97	1 167 010 715,58

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31/12/2011		31/12/2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 033 999 261	1 042 295 000	1 123 507 813	1 123 495 068
Commerces	92 995 081	79 402 000	91 765 617	82 851 154
Loisirs	37 073 182	41 670 000	37 073 182	45 000 000
Locaux d'activité et mixtes	10 928 112	14 920 000	14 811 157	189 600 000
Logistique / stockage	112 431 639	94 164 000	131 596 577	112 720 000
VEFA	44 327 676	47 510 000	21 439 411	24 640 000
TOTAL	1 331 754 953	1 319 961 000	1 420 193 757	1 407 666 222

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2011		31/12/2012	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 449 643,29		22 805 340,80	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 754 722,60		2 459 097,43	
Grosses réparations	-397 783,31		1 169 850,95	
Autres charges immobilières	10 540 870,67		11 989 197,09	
Sous-total 1		34 347 453,25		38 423 486,27
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	8 007 602,64		8 402 867,97	
Dotation aux amortissements d'exploitation	655 105,96		700 351,62	
Dotation aux provisions d'exploitation	2 060 971,18		2 394 039,49	
Provisions pour créances douteuses	1 402 210,56		1 050 974,18	
Provisions pour grosses réparations	0,00		732 840,95	
Autres provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Autres charges	5 337 540,69		6 732 895,29	
Sous-total 2		17 463 431,03		20 013 969,50
Charges financières				
Charges financières diverses	11 086 130,57		11 318 161,68	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		11 086 130,57		11 318 161,68
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	32 414,66		2 500,01	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		32 414,66		2 500,01
TOTAL DES CHARGES		62 929 429,51		69 758 117,46
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	84 203 777,68		88 493 474,71	
Charges facturées	21 449 643,29		22 805 340,80	
Produits annexes	- 41 632,66		- 23 885,96	
Sous-total 1		105 611 788,31		111 274 929,55
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions d'exploitation	4 244 221,65		4 964 890,97	
Transfert de charges d'exploitation	11 121 540,78		11 805 703,38	
Autres produits	2 102,84		0,27	
Sous-total 2		15 367 865,27		16 770 594,62
Produits financiers				
Produits financiers	491 533,61		720 895,54	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		491 533,61		720 895,54
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	750 559,89		879 448,64	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		750 559,89		879 448,64
TOTAL DES PRODUITS		122 221 747,08		129 645 868,35
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		59 292 317,57		59 887 750,89

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. Dans le cadre de la fusion, les méthodes de provisionnement ont par ailleurs été harmonisées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilancielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat demeure inchangé.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilancielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilancielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements HT exprimés au coût historique pour les actifs de la société absorbante Unipierre IV, et pour leur valeur d'apport pour les autres actifs.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Une liste restrictive de la charge financière liée au financement externe est immobilisée.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

A compter du 1^{er} janvier 2008, Edissimmo a opté pour l'incorporation des intérêts d'emprunt dans le coût de l'actif pour les immeubles en cours de construction. Les frais financiers immobilisés sur la période s'établissent à 490 KEUR.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus défalqué du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

Les honoraires de commercialisation sont étalés dans le temps en fonction de la durée des baux souscrits et au plus sur une durée de 3 ans.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provisions pour grosses réparations

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2012 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2013/2017.

Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2013/2017) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année et permet notamment l'ajustement du taux forfaitaire de provision pour gros travaux.

Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en charges à payer.

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,25 % du montant hors taxes des recettes locatives,
 - 3,4 % HT sur les produits de trésorerie.
- La commission est plafonnée statutairement à 10% des loyers facturés.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus-value comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieur pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi immobilier, concernant la SCPI EDISSIMMO, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides..). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 806 589,22			1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 287 427 276,12	233 562 156,34	122 235 085,88	1 398 754 346,58
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	44 327 676,55	26 379 845,56	49 268 111,55	21 439 410,56
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 331 754 952,67	259 942 001,90	171 503 197,43	1 420 193 757,14
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	529 470,53	101 986,72	54 780,73	576 676,52
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	529 470,53	101 986,72	54 780,73	576 676,52
TOTAL	1 337 154 851,76	260 043 988,62	171 557 978,16	1 425 640 862,22

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 806 589,22		0,00	1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	822 041,16		822 041,16	0,00
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2	35 721 010,31	0,00	822 041,16	34 898 969,15
TOTAL	40 591 438,87	0,00	822 041,16	39 769 397,71

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2012
Créances douteuses	6 453 282,92	1 050 974,18	1 685 314,34	5 818 942,76
Pertes et charges non récupérables	2 277 548,91	2 394 039,49	2 109 725,68	2 561 862,72
Travaux de Grosses Réparations	3 267 110,00	732 840,95	1 169 850,95	2 830 100,00
TOTAL	11 997 941,83	4 177 854,62	4 964 890,97	11 210 905,48

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré d'exigibilité		Situation d'ouverture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	286 123 743,14	812 771,87	271 840 533,15	272 653 305,02
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 028 536,86	3 174 264,86		3 174 264,86
Dettes sur immobilisations	2 918 835,10	2 917 495,37		2 917 495,37
Autres dettes d'exploitation	5 604 822,88	4 299 759,18		4 299 759,18
Dettes aux associés	25 861 731,64	20 811 760,91		20 811 760,91
Dettes fiscales	1 527 290,72	3 297 889,49		3 297 889,49
Autres dettes diverses	15 261 619,24	18 317 243,12		18 317 243,12
TOTAL	338 326 579,58	53 631 184,80	271 840 533,15	325 471 717,95

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	529 470,53	576 676,52		576 676,52
Autres créances	0,00			0,00
Sous-total 1	529 470,53	576 676,52		576 676,52
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	11 001 131,60	0,00		0,00
Créances locataires	21 758 102,86	24 879 055,89		24 879 055,89
Créances fiscales	7 809 081,10	10 301 132,90		10 301 132,90
Créances sur cession d'immobilisations	57 485,49			0,00
Fournisseurs débiteurs		2 822 298,81		2 822 298,81
Associés opération sur capital		4 099 222,15		4 099 222,15
Autres créances	21 499 965,56	15 579 047,99		15 579 047,99
Sous-total 2	62 125 766,61	57 680 757,74		57 680 757,74
TOTAL	62 655 237,14	58 257 434,26		58 257 434,26

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Variations		Situation de clôture au 31/12/2012
		+	-	
Reprise de provisions (hors créances douteuses)				
Reprise de provisions pour risques et charges	1 631 278,83	478 446,85		2 109 725,68
Reprise de provisions pour remise en état				
Reprise de provisions pour grosses réparations	1 036 972,00	132 878,95		1 169 850,95
TOTAL	2 668 250,83	611 325,80	0,00	3 279 576,63
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	260 693,42	2 678 326,92		2 939 020,34
Impôts fonciers non refacturables	1 832 944,53		495 794,50	1 337 150,03
Taxes sur les bureaux	871 625,85	214 571,13		1 086 196,98
Taxes sur les ordures ménagères	236 975,22	18 401,02		255 376,24
TVA non récupérable	- 180 125,27	180 125,27		0,00
Droit d'enregistrement	0,00	378 100,00		378 100,00
Honoraires de relocations	862 970,25	274 478,05		1 137 448,30
Divers	6 655 786,66		1 799 881,46	4 855 905,20
TOTAL	10 540 870,66	3 744 002,39	2 295 675,96	11 989 197,09
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 019 544,73		23 178,20	6 996 366,53
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	334 426,61		105 028,11	229 398,50
Pertes sur créances irrécouvrables	884 735,94		884 735,94	0,00
Divers	5 106 436,05		3 929 333,11	1 177 102,94
TOTAL	13 345 143,33	0,00	4 942 275,36	8 402 867,97
Dotations aux provisions (hors créances douteuses)				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 060 971,18	333 068,31		2 394 039,49
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	0,00	732 840,95		732 840,95
TOTAL	2 060 971,18	1 065 909,26	0,00	3 126 880,44

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur plusieurs modifications des statuts de la SCPI.

Contexte :

La Société de Gestion constate depuis quelques années un souhait notamment des associés et des associations pour une plus grande transparence sur la rémunération, notes de frais des Conseils de Surveillance.

Certains associés faiblement investis nous ont fait la remarque des difficultés rencontrés pour pouvoir accéder aux postes de Conseillers.

C'est pourquoi une démarche a été menée par la Société de Gestion afin de répondre à cette demande, en proposant des règles de fonctionnement davantage formalisées et en multipliant les opportunités pour les associés d'intégrer un Conseil de Surveillance.

En résumé :

Mise en place notamment des actions suivantes :

- réduction progressive du nombre de conseillers de 18 à 12 entre 2013 et 2017,
- les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans,
- une structure de rémunération forfaitaire, indépendante de la présence effective accompagnée d'un tableau de présence qui sera inclus dans le rapport annuel dès 2013,
- un plafond de remboursement des frais de déplacements dès 2013,
- une période de carence de trois ans après deux mandats consécutifs dès 2013,
- la mise en place d'un règlement intérieur en concertation avec les Conseils de Surveillance permettant d'ajuster les principales évolutions proposés lors de cette AG et qui sera voté lors de l'Assemblée Générale de juin 2014.

Principales évolutions du Conseil de Surveillance d'Edissimmo proposées

DISPOSITIONS	AVANT	APRÈS	AVANTAGES
Nombre maximum de membres	7 membres au moins et 18 membres au plus	7 membres au moins et 12 membres au plus	- Les Conseils de Surveillance au-delà de 12 membres ne permettent pas toujours une communication et des échanges adéquats entre les membres du Conseil et la Société de Gestion.
Nombre minimum de parts requises pour être membre	50	Aucun (avec uniquement un minimum de souscription de 25 parts)	- Offrir une possibilité d'être membre du Conseil à tous les Associés, sans distinction.
Age maximum pour être membre	70 ans	Aucun	- Offrir une possibilité d'être membre du Conseil à tous les Associés, sans discrimination par l'âge.
Durée du mandat	6 ans	3 ans Rééligibles 1 fois Carence de 3 ans avant de pouvoir être de nouveau éligibles après toute succession de 2 mandats	- Accroître les chances pour chaque Associé d'être membre du Conseil en réduisant la durée des mandats. - La période de carence permet de réduire des durées de mandats qui pourraient être trop longs.
Renouvellement des membres	Par tiers tous les deux ans	Partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale. Mesures transitoires : - En 2013, 5 mandats expireront : 4 membres seront nommés ; - En 2015, 7 mandats expireront : 4 membres seront nommés ; - En 2016, 4 mandats expireront : 4 membres seront nommés ; - En 2017, 6 mandats expireront : 4 membres seront nommés.	- Pas de changement. - Mesures transitoires liées à la diminution progressive du nombre de Conseillers.
Rémunération	La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de Surveillance de la répartir entre ses membres. 2012 : indemnités + remboursements de frais plafonnés à 110 000 € - Dépense réelle de 101 000 €.	L'Assemblée Générale Ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction : - une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance , à titre de jetons de présence (1 000 euros) ; - une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance , à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société (4 000 euros).	- Le montant retenu pour la rémunération des jetons de présence s'inscrit dans les standards pratiqués dans les autres SCPI de la place et plus particulièrement pour les SCPI gérées par Amundi Immobilier - Limiter les commissions à thème en comité restreint (5 fois par an) en plus des Conseils de Surveillance (4 fois par an) en privilégiant les Conseils de Surveillance avec tous les membres pour éviter de multiplier les échanges sur un même sujet. Le montant des frais a été calé en fonction d'un nombre raisonnable de réunion de Conseil de Surveillance. Cette évolution doit s'accompagner d'une refonte des réunions entre les Conseils de Surveillance et la Société de Gestion afin de viser l'efficacité des échanges dans l'intérêt des porteurs de parts.
Existence d'un règlement intérieur	Absence de dispositions.	Un règlement intérieur précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Il sera adopté lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.	- Clarifier le mode de fonctionnement du Conseil de Surveillance, en informer les Associés qui pourront se prononcer sur les règles proposées lors de l'Assemblée générale de 2014 pour la mise en place du Règlement Intérieur et par la suite en cas de modification.
Nomination - durée du mandat - remplacement - révocation de la présidence	Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-présidents (avec un maximum de trois).	Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.	- Compte tenu du renouvellement régulier du Conseil de Surveillance il nous semble plus adapté de renouveler chaque année l'élection par les membres du Président et Vice-Président si il y en a.

Rapport spécial de la Société de Gestion

Dans ce cadre, nous vous proposons de modifier l'article XX des statuts de votre Société (*Conseil de Surveillance*) qui, dans sa nouvelle rédaction, comporterait notamment les dispositions suivantes :

- le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus,
- les membres du Conseil de Surveillance ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère),
- les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans,
- le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale,
- les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles une fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur second mandat, les membres du Conseil de Surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut donc jamais exercer plus de deux mandats successifs,
- l'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société,
- un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Il sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

Nous vous rappelons que tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance en cours à l'issue de la prochaine assemblée générale de la Société de juin 2013, qui devra notamment statuer sur la modification de l'article XX des statuts relatif au Conseil de Surveillance de la Société, n'expireront pas à la même date.

Dans ce cadre, afin de permettre un renouvellement partiel au cours de périodes triennales du Conseil de Surveillance de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale, l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*) dans sa nouvelle version comporterait également des dispositions transitoires.

Nous vous proposons par conséquent d'approuver la modification de l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*) en adoptant, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, la vingt-deuxième résolution de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013.

Nous vous proposons également en conséquence de l'approbation de la vingt-deuxième résolution présentée ci-avant, d'adopter, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, la vingt-troisième résolution de votre prochaine assemblée générale relative à l'insertion d'un nouvel alinéa à l'article XXIII des statuts de votre Société (*Assemblée générale ordinaire*) selon lequel l'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société.

Compte tenu de l'expiration du mandat de cinq membres du Conseil de Surveillance de votre Société à l'issue de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013, nous vous proposons :

- dans l'hypothèse où la modification de l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*), objet de la vingtième-deuxième résolution de votre prochaine assemblée générale serait approuvée, de nommer, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de votre Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les quatre candidats figurant dans la liste jointe en annexe ayant reçu le plus grand nombre de voix (*huitième résolution de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013*),
- dans l'hypothèse où la modification de l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*), objet de la vingtième-deuxième résolution de votre prochaine assemblée générale ne serait pas approuvée, de nommer, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les cinq candidats figurant dans la liste jointe en annexe ayant reçu le plus grand nombre de voix (*neuvième résolution de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013*).

Enfin, nous vous proposons :

- dans l'hypothèse où (i) la modification de l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*) objet de la vingtième-deuxième résolution et (ii) la modification de l'article XXIII des statuts (*Assemblée générale ordinaire*) objet de la vingt-troisième résolution seraient approuvées, de décider, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions :
- chaque membre du Conseil de Surveillance recevra une somme forfaitaire de 1 000 euros, à titre de jetons de présence,
- chaque membre du Conseil de Surveillance pourra se faire rembourser les frais et les dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 4 000 euros (*dixième résolution de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013*),
- dans l'hypothèse où (i) la modification de l'article XX des statuts (*Conseil de Surveillance*) objet de la vingtième-deuxième résolution et (ii) la modification de l'article XXIII des statuts (*Assemblée générale ordinaire*) objet de la vingt-troisième résolution ne seraient pas approuvées, de fixer, aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, à 110 000 euros au maximum, pour l'exercice 2013, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance (*onzième résolution de votre prochaine assemblée générale qui se tiendra en juin 2013*).

**La Société de Gestion,
AMUNDI IMMOBILIER**

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Le monde est en crise, la gestion immobilière n'y échappe pas.

Toutes les crises sont porteuses de risques, nous les évoquerons nous concernant, mais aussi d'opportunités qui ne sont pas non plus absentes pour notre SCPI.

Les crises sont aussi l'occasion de "faire bouger les lignes" et votre Conseil de Surveillance est fermement décidé à faire pression sur la société de gestion pour qu'elle adapte, rapidement maintenant, sa politique de gestion immobilière à la situation actuelle.

Au cours de cet exercice votre Conseil de Surveillance a connu d'importants points de désaccord avec la Société de gestion.

Afin de vous faciliter la lecture de notre rapport nous avons choisi cette année d'aborder successivement nos grands thèmes d'attention qui seront reliés aux résolutions et à nos consignes de votes et nous traiterons, en fin de rapport, les sujets réglementaires récurrents.

Gestion des procurations en Assemblée Générale :

En septembre 2012 la Société de Gestion nous a réunis en Assemblée Générale Extraordinaire pour voter le passage en capital variable de notre SCPI.

Le Conseil de Surveillance s'était prononcé défavorablement sur cette évolution pour les raisons suivantes :

- cette proposition nous paraissait prématurée car nous estimions qu'il valait mieux améliorer la gestion de notre SCPI, notamment son taux d'occupation fortement dégradé, avant d'envisager une évolution statutaire aussi importante,
- cette proposition était précipitée puisque qu'elle s'est traduite par une nouvelle Assemblée Générale suivant de trois mois celle de juin 2012 avec le dérangement pour les porteurs de parts mais surtout le surcoût qu'a engendré cette assemblée supplémentaire qui selon nos calculs représente 93 904 € (Frais d'AG et de publication en augmentation de 37 % de 2011 à 2012),
- cette proposition permettait à la société de gestion d'augmenter ses commissions en ne répercutant pas l'exonération des frais d'enregistrement pour les SCPI à capital variable.

Mais cette Assemblée Générale a permis de confirmer le sentiment du Conseil de Surveillance sur de probables dysfonctionnements dans la gestion des procurations transmises par certains d'entre vous ne pouvant pas assister à l'Assemblée Générale.

En effet alors que le Conseil de Surveillance s'était fortement investi contre le passage en capital variable en mettant en avant des arguments nombreux, pondérés et rationnels, la résolution a été votée avec une majorité de l'ordre de 90 % signifiant que nous n'avions pas été suivis.

Or de nombreux porteurs de parts se sont manifestés auprès de nous pour s'étonner du résultat de ce vote.

Face à ces réactions nous avons :

1. saisi notre régulateur (AMF) pour qu'il refuse l'agrément au résultat de cette Assemblée Générale,

2. saisi la société de gestion en lui demandant de faire réaliser une enquête par le service Conformité du groupe conformément aux directives de contrôle interne qui régissent ces institutions.

En décembre 2012 le service Conformité de la société de gestion a présenté son rapport oralement devant le bureau :

- révélation de dysfonctionnements dus à une mauvaise coordination entre le sous-traitant chargé du routage et le sous-traitant chargé du traitement des procurations,
- plus de 30 000 voix, notamment, bénéficiant au Président du Conseil de Surveillance ne lui avaient pas été attribuées,
- reconnaissance d'une ambiguïté dans la désignation des bénéficiaires des procurations dans la mesure où toutes les procurations adressées au "Président" bénéficient à la société de gestion qui préside statutairement l'Assemblée Générale et non pas au Président du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

Devant cet état de fait, qui pour les membres anciens du Conseil de Surveillance n'était pas nouveau, la société de gestion a bien voulu envisager des améliorations suite à nos propositions :

1. veiller à une meilleure coordination entre les sous-traitants participant à l'administration de l'Assemblée Générale,
2. modifier le support de procuration afin d'éviter les procurations rejetées pour cause de non-conformité,
3. améliorer l'information auprès des porteurs de part afin de mieux faire comprendre que le Président du Conseil de Surveillance ne préside pas l'Assemblée Générale et que pour donner procuration à lui-même ou à une autre personne la procuration doit être nominative c'est à dire porter distinctement les nom et prénom du bénéficiaire.

Au moment où nous écrivons ce rapport nous ne savons pas quelles mesures ont été mises en place et si celles-ci permettront de résoudre les irrégularités constatées lors des assemblées générales.

Information des porteurs de parts :

Ces dysfonctionnements dans l'administration des Assemblées Générales nous ont semblé suffisamment importants pour justifier une information à l'attention des porteurs de parts.

A cette fin, le Conseil de Surveillance a élaboré un article factuel et non alarmiste afin de vous informer sur ces dysfonctionnements ainsi que sur les mesures correctives envisagées par la société de gestion.

Nous avons soumis cet article à la société de gestion afin qu'elle l'intègre dans le bulletin trimestriel N° 45 de janvier 2013.

Tout comme vous-mêmes, les membres du Conseil de Surveillance ont reçu le bulletin trimestriel sans notre article. N'ayant obtenu aucune autre information nous pouvons en déduire que :

1. la Société de gestion ne souhaite pas communiquer sur ces graves dysfonctionnements qui touchent pourtant un droit fondamental qui est le droit de vote des porteurs de parts,
2. la Société de gestion ne souhaite pas que le Conseil de Surveillance communique avec l'ensemble des porteurs de parts,
3. la Société de gestion maintient ce fonctionnement défectueux puisque dans le bulletin trimestriel N° 45 de janvier 2013 elle incite à transmettre votre éventuelle procuration sans autre précision "au Président de l'Assemblée" c'est à dire à elle-même.

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Votes des résolutions :

Le Conseil de Surveillance, après avoir étudié les résolutions proposées par la société de gestion, a décidé de vous inciter à voter négativement à certaines d'entre elles dont nous vous présenterons les motivations ci-dessous.

Il nous paraît donc être de la plus grande importance :

1. d'être présent à l'Assemblée Générale afin de voter en pleine connaissance des éléments, à la suite des questions posées lors de la réunion,
2. de vous inciter, à défaut d'être présent, à voter prioritairement par correspondance,

Politique d'investissement :

Immeuble EKO :

Une des explications de la faiblesse de notre taux d'occupation réside dans un immeuble situé à Reuil Malmaison, rue Bonaparte rebaptisé EKO.

Cet immeuble, acquis en 2007, est totalement vide depuis plusieurs années. Malgré des travaux importants de remise aux normes cet immeuble ne trouve pas preneur, d'une part car il est éloigné des moyens de transports collectifs (RER) et d'autre part, parce que le secteur de Reuil serait actuellement peu recherché par les locataires.

Edissimmo a un deuxième immeuble dans ce même secteur situé allée Albert Camus et dénommé Le Lumière dont le taux d'occupation est de l'ordre de 20 % au 31/12/2012.

Ainsi sur un secteur défavorisé, Edissimmo se retrouve propriétaire de deux immeubles représentant à eux seuls 6,89 % du vide de l'ensemble du fonds soit un manque à gagner annuel en terme de loyer de 7 265 856 €.

Force est de constater que l'élémentaire règle de division des risques que devrait appliquer la société de gestion ne nous a pas évité une forte concentration sur un secteur si peu recherché.

Enfin pour réduire cette exposition la société de gestion envisage de céder le seul actif (Le Lumière) ayant des locataires nous réduisant ainsi, si la cession devait se réaliser, à avoir sur le secteur de Reuil 100 % des surfaces vacantes.

La majorité des membres du Conseil de Surveillance considère que nous sommes en présence d'une erreur de gestion.

Centre commercial à Chelles :

Edissimmo a acquis il y a quelques années un centre commercial situé à Chelles et cédé par le leader européen dans la gestion des centres commerciaux.

La société de gestion s'est rapidement aperçu, après l'investissement, que ce centre ne s'était pas suffisamment adapté aux besoins des consommateurs et à la réglementation ce qui nous a contraints à entreprendre des travaux importants nécessitant le déménagement momentané de nombreux locataires pendant les travaux.

Ces travaux, outre leurs coûts qui s'ajoutent au prix d'achat, ont engendré des frais supplémentaires et des conflits avec de nombreux locataires.

Si nous devons reconnaître les qualités et les efforts des personnes de la société de gestion chargées de ce dossier, il n'en demeure pas moins que le retour d'investissement sur cet actif est encore lointain et sa rentabilité initiale sera probablement réduite d'au moins la moitié, du fait des charges accumulées faisant de ce centre commercial un investissement non performant pour nous.

Ainsi ce centre commercial nous a coûté à ce jour 64 597 967 € (valeur nette comptable au 31/12/2012) pour une valeur actuelle expertisée à 39 622 154 € soit une perte potentielle avoisinant les 25 millions d'Euros. De plus les charges qui ne peuvent pas être facturées aux locataires du fait de la vacance sont extrêmement lourdes et diminuent d'autant le résultat de votre SCPI. Des travaux étant encore en cours la facture devrait continuer à s'alourdir dans l'avenir.

Ce centre est occupé à 44,55 % et représente un manque à gagner locatif de 1 337 620 € par an.

La majorité des membres du Conseil de Surveillance considère, là encore, que nous sommes en présence d'une erreur de gestion.

Parc de loisir "Center Parc" dans le département de la Vienne :

La société de gestion nous a présenté un investissement dénommé "Center Parc" dans la Vienne à proximité de Loudun.

3. et, pour le cas où vous préféreriez transmettre votre procuration au bénéficiaire de votre choix, nous vous demandons de bien veiller à indiquer nommément son nom et prénom et si possible à lui transmettre la copie de votre procuration. Toute procuration ayant comme bénéficiaire le "Président" bénéficiera automatiquement à la société de gestion qui, forte de vos pouvoirs, sera amenée, notamment, à voter en faveur de son propre quitus de gestion.

Il s'agit d'acquérir 114 bungalows en bois (dénommés cottages) sur les 800 qui sont projetés et qui seront loués avec un bail long à l'opérateur Pierres et Vacances.

A trois reprises votre Conseil de Surveillance a donné et confirmé son avis défavorable pour cet investissement avec les arguments suivants :

- taux de rendement faible à 6 % n'intégrant pas la prise de risque de ce type d'activité en province. Ce taux est à comparer aux 6,33 % en moyenne que la société de gestion a réalisé dans ses investissements essentiellement en bureaux parisiens en 2012,
- incertitude de la valeur des 114 cottages à l'issu du bail (11, 15 ou 20 ans) en fonction de leur entretien et du taux de remplissage de l'ensemble du parc de 800 cottages,
- solvabilité de l'opérateur Pierre et Vacances,
- opération initiée par un groupe d'institutionnels (dont le groupe auquel appartient la société de gestion) qui ont, probablement, déjà capté l'essentiel de la création de valeur en achetant des terres agricoles et des bois et en revendant des terrains constructibles et un projet de parc de loisir,
- parmi les investisseurs institutionnels figurent de nombreux opérateurs locaux qui en cas de difficulté d'exploitation du centre de loisir mettront en avant la défense de l'activité et de l'emploi local plutôt que les intérêts des investisseurs financiers,
- opération réalisée en copropriété en contradiction avec la politique d'investissement mise en place par la Société de gestion.

La Société de gestion, malgré notre avis négatif réitéré à trois reprises, a estimé devoir prendre la responsabilité de réaliser cet investissement.

Galerie commerciale de Dijon Chenove

La société de gestion nous a présenté un investissement dénommé "Galerie commerciale de Dijon Chenove". Il s'agit d'un centre commercial situé à Chenove dans la proche banlieue de Dijon. Ce centre commercial est cédé par un grand opérateur national coté en bourse et spécialisé dans les centres commerciaux.

A deux reprises votre Conseil de Surveillance a donné un avis défavorable pour cet investissement dont les arguments sont les suivants :

- taux de rendement faible de 5,9 % comparé aux immeubles parisiens actuellement disponibles sur le marché et sécurisés,
- forte exposition d'Edissimmo dans les centres commerciaux avec notamment d'importantes et durables difficultés à Chelles,
- faible dynamisme économique de l'agglomération dijonnaise dans une conjoncture où la consommation des ménages risque d'être durablement affectée,
- forte concurrence en termes de centres commerciaux dans l'agglomération dijonnaise,
- recentrage des habitudes des consommateurs vers les commerces de proximité et montée en puissance des achats par internet.

La Société de gestion, malgré notre avis négatif réitéré à deux reprises, a estimé devoir prendre la responsabilité de réaliser cet investissement.

Enfin, quatre investissements réalisés dans les sept dernières années ont enregistré des dévaluations importantes :

1. Immeuble EKO	41 305 319 €
2. Centre commercial Chelles	24 975 813 €
3. Antony	19 352 392 €
4. La coupole Courbevoie	14 841 634 €

soit un total de 100 475 158 € de moins-values potentielles.

Dilution :

Le Conseil de Surveillance a acquis la conviction que certaines opérations font subir aux porteurs de parts d'Edissimmo un phénomène de dilution.

Cette dilution aurait deux origines :

Dilution du fait du prix de souscription des parts et dilution du fait des taux d'emprunts (effet de levier).

Dilution du fait du prix de souscription

L'Assemblée Générale de septembre 2012, contestée par le Conseil de Surveillance, a donné la possibilité à la société de gestion de fixer, du fait du passage en capital variable, le prix de souscription de la part sans consulter le Conseil de Surveillance.

Ce prix de souscription a donc été fixé unilatéralement par la société de gestion à 225 €.

Le souscripteur à 225 € attend le dividende promis de 11,50 € correspondant à un rendement de 5,11 %.

Or, déduction faite des frais de souscription perçus par la société de gestion de 8,392 %, il revient au fonds la somme de 206,12 €. Ce sont bien ces 206,12 € par part qui seront réellement investis pour générer un dividende de 11,50 €, correspondant à un rendement de 5,58 %.

Cette contrainte suppose d'investir dans des actifs à rentabilité nettement supérieure à 5,58 % afin de couvrir les charges locatives et notamment les 7,25 % de commission de gestion revenant à la société de gestion ainsi que l'incidence de la vacance toujours possible qui actuellement sur le marché parisien est de l'ordre de 6 %. Nous sommes donc contraints de trouver des actifs ayant une rentabilité immédiate entre 6,5 % et 7 %.

Or la moyenne des rentabilités réalisée en 2012 sur des bureaux parisiens, cœur de cible d'Edissimmo, est de 6,09 %.

Nous en concluons que chaque actif acheté, quand bien même il améliorerait notre patrimoine en terme qualitatif, ne fera que réduire la rentabilité globale du fonds, phénomène habituellement appelé dilution.

Dilution du fait du taux d'emprunt

Constatons au préalable que les emprunts souscrits par Edissimmo à l'issue d'appels d'offre compétitifs ouverts ont comme résultat que parmi les trois

banques ayant financé Edissimmo deux font partie du même groupe bancaire que la société de gestion lesquels assurent 60 % des financements et la totalité des couvertures de risques de taux (swap).

Les taux d'emprunt MT négociés par la société de gestion pour Edissimmo (emprunteur représentant 1,5 milliards d'actifs immobiliers et près de 100 millions de chiffres d'affaires) sont, en moyenne non pondérée, de 4,78 %.

A plusieurs reprises votre Conseil de Surveillance s'est étonné du fait que les taux d'emprunt obtenus par Edissimmo, et même si les produits ne sont pas directement comparables, sont largement supérieurs au taux d'emprunt qu'un simple particulier obtiendrait pour acheter sa résidence principale (proche de 3 % actuellement en taux fixe).

En s'endettant à 4,78 % en moyenne pour investir dans des actifs dont le rendement est de 5,9 % (exemple du Centre commercial de Dijon Chenove) l'écart n'est à l'évidence pas suffisant pour couvrir les autres charges (commission de la société de gestion, risque du vide, impôts et taxes, charges locatives...). Le recours à l'emprunt constitue alors un effet de levier négatif.

Le phénomène de dilution fonctionne à nouveau et il est donc fort probable que, dans les conditions actuelles des marchés financiers et immobiliers, les investissements financés par emprunts moyen terme ne contribuent pas à l'augmentation de la rentabilité globale du fonds.

Le Conseil de Surveillance, conscient que ces notions sont à la fois difficiles à exposer mais aussi insidieuses dans la mesure où l'effet de dilution d'un investissement se fonde dans la rentabilité globale et va agir pendant toute la durée de l'investissement, a demandé, en novembre 2012, à la société de gestion sous forme d'un document écrit de clarifier ce sujet de la dilution.

A l'heure où nous écrivons ce rapport, nous n'avons reçu aucune réponse de la part de la Société de gestion.

Nous vous incitons en conséquence à répondre négativement à la résolution N° 18 concernant l'autorisation de recourir à l'endettement moyen terme.

A l'inverse, considérant que les emprunts court terme se traitent actuellement à des conditions de taux compétitives et qu'ils permettent de laisser une certaine souplesse de gestion à la société de gestion dans ses arbitrages, nous vous incitons à voter favorablement à la résolution N° 17 autorisant les emprunts à court terme.

Taux d'occupation :

Le taux d'occupation des locaux est un élément que votre Conseil de Surveillance considère comme particulièrement important dans la performance et la rentabilité de votre SCPI. Depuis de nombreuses années votre Conseil de Surveillance insiste auprès de la Société de gestion sur la nécessité d'améliorer ce taux.

En 2012 le taux d'occupation financier brut (*TOF brut : loyers perçus par rapport aux loyers potentiels de la totalité du patrimoine*) s'est établi à 83,78 % contre 84,48 % en 2011 et 88,84 % 2010. Il s'agit donc d'une nette et continue détérioration.

Malgré les efforts permanents de la société de gestion, que nous avons constatés à chaque réunion et lors de la visite de patrimoine, afin de trouver la meilleure

stratégie pour chaque actif ayant un effet négatif sur le taux d'occupation d'Edissimmo, la vacance constatée en 2012 sur quelques actifs n'a pas permis d'améliorer le taux d'occupation global au cours de l'exercice. Le coût du vide total annuel représente une perte de loyer de 15 474 568 € et 4 immeubles expliquent 60,60 % de ce vide avec une perte de loyer annuel de 9 377 916 €.

Si notre SCPI devait retrouver un taux d'occupation équivalent à celui des autres SCPI de l'ordre de 94 % nous encaisserions des loyers supplémentaires de l'ordre de 10 millions d'euros et nous améliorerions notre rentabilité par le double effet de l'augmentation des recettes et de la diminution des charges que nous devons supporter quand les immeubles sont vides.

Politique de distribution du dividende :

Lors de la précédente Assemblée Générale de juin 2012 votre Conseil de Surveillance avait pris acte que les prévisions 2012 ne permettaient pas une progression du dividende. Il avait, en conséquence, tenu à ce que le dividende soit stabilisé sur l'année et ajusté au niveau offert aux souscripteurs à l'augmentation de capital leur permettant un rendement de 5,60 %.

Ce niveau de dividende a été possible grâce au prélèvement de 1,50 € par part sur la réserve de plus-value immobilières.

La présentation des prévisions 2013 par la société de gestion nous permet de constater que cette année encore la rentabilité d'exploitation ne sera pas suffisante pour servir un dividende de 11,50 € par part et nécessitera de compléter cette rentabilité insuffisante par un nouveau prélèvement sur la réserve de plus-value de l'ordre de 1,50 à 2 € par part.

Le dividende prévisionnel annuel 2013 serait de 11,50 € par part, sans augmentation par rapport à l'année précédente, avec acomptes trimestriels de 2,87 € par part, permis grâce au résultat comptable d'une part, et à une distribution exceptionnelle maximum de 2 € par part au titre de la plus-value immobilière réalisée aux cours des exercices antérieurs d'autre part.

Néanmoins votre Conseil de Surveillance a attiré, à nouveau, l'attention de la Société de gestion sur le fait qu'il était attaché à une conception d'exploitation de la formation du dividende en considérant que :

- 1/ seul le résultat comptable courant de la SCPI devrait assurer la récurrence et la progression du dividende,
- 2/ la distribution de plus-values devrait être considérée comme une éventuelle amélioration ponctuelle du dividende et devrait rester exceptionnelle et surtout ne pas chercher à corriger une insuffisance de performance du fonds.

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Votre Conseil de Surveillance a considéré que la conjoncture économique détériorée et le taux d'occupation au plus bas constituaient effectivement une

situation exceptionnelle et en conséquence a donné un avis favorable à ce mode de distribution pour l'exercice 2013.

Cotisation ASPIM :

Comme en 2012 vous devez vous prononcer, dans le cadre de la résolution N°20, sur le principe de la refacturation à EDISSIMMO de la cotisation à l'ASPIM que la société de gestion acquitte en tant qu'adhérente à cette association.

Pour les mêmes raisons que l'année passée nous sommes défavorables à cette prise en charge par EDISSIMMO.

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), fondée en 1975 est une association professionnelle, à but non lucratif, régie par la loi de 1901 dont l'objet est la défense des intérêts des acteurs de la pierre papier.

Or depuis 2010 l'ASPIM a comme seuls adhérents les sociétés de gestion.

Nous ne doutons pas que, comme l'association des bouchers qui porte une attention soutenue aux races à viandes pour mieux les présenter dans nos assiettes, l'ASPIM intègre dans son champ de réflexion les fonds immobiliers.

Mais il n'en demeure pas moins que les adhérents et les principaux animateurs de cette association sont les sociétés de gestion et non pas les fonds immobiliers.

S'agissant d'un problème récurrent votre Conseil de Surveillance a interrogé le commissaire aux comptes pour s'assurer que nous ne risquions pas une mise

en cause de notre responsabilité en payant une cotisation à une association à laquelle nous n'adhérons pas.

Selon notre commissaire au compte cette décision s'imposerait à partir du moment où elle serait votée en Assemblée Générale.

Il est donc, à nouveau, primordial que vos votes et notamment vos procurations soient libellés de façon suffisamment claire pour refléter exactement votre volonté.

Rappelons qu'il s'agit pour 2012 d'une somme de 34 330 € en augmentation de 7 % par rapport à 2011 laquelle était elle-même en augmentation de 29 % par rapport à 2010 sans que nous n'ayons pu obtenir des explications crédibles sur ces augmentations.

De plus la plupart des autres sociétés de gestion prennent en charge la cotisation ASPIM sans la refacturer aux SCPI.

En conséquence nous vous incitons à refuser la proposition faite par la société de gestion de refacturer à Edissimmo la cotisation ASPIM et de répondre négativement à la résolution N°20.

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

(résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire)

Par le bulletin d'information N° 45 de janvier 2013 vous avez été informés que 5 membres du Conseil de Surveillance voyaient leur mandat arriver à échéance et qu'il fallait procéder au renouvellement de ces cinq postes.

La société de gestion, dans la précipitation et sans concertation ni explication, a intégré des résolutions visant à réformer le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Ces modifications de nature statutaire vont nécessiter la réunion d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Nous vous incitons à voter négativement aux résolutions N°21, 22 et 23 à caractère extraordinaire ainsi qu'aux résolutions 8 et 10 à caractère ordinaire visant à réformer le fonctionnement du Conseil de Surveillance pour les raisons suivantes :

- La réglementation AMF relative aux SCPI demande qu'une somme globale de jetons de présence et de frais de déplacement soit votée en Assemblée Générale chaque année mais n'oblige pas à présenter, dans le détail, le fonctionnement du Conseil de Surveillance qui doit définir lui-même avec la Société de gestion son mode de fonctionnement notamment en regard des problématiques qu'il a à traiter et de l'ampleur des difficultés qu'il peut rencontrer.
- Aucune SCPI, à notre connaissance et y compris celles gérées par notre Société de gestion, n'ont eu une telle proposition de passer en Assemblée Générale le fonctionnement du Conseil de Surveillance.
- La Société de gestion propose de passer de 50 parts à 25 parts le nombre minimum de parts détenues pour pouvoir postuler au Conseil de Surveillance. S'agissant d'un placement haut de gamme, distribué uniquement dans les réseaux de banque privée, représentant une diversification d'un patrimoine déjà constitué et le plus souvent financé par crédit, il nous est difficile de comprendre la pertinence de cet abaissement de seuil. Sans préjuger de la compétence d'un porteur qui aurait investi une somme de l'ordre de 6 000 € (25 x 225 €) on peut aisément comprendre que sa motivation serait forcément plus faible qu'un porteur qui aurait investi une somme nettement plus importante. Ainsi, dans votre Conseil de Surveillance deux des membres actuels font partie des 20 plus gros porteurs de parts et ceci nous paraît être un excellent gage de défense des intérêts des porteurs petits ou grands.
- Alors qu'actuellement les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour 6 ans avec possibilité de se représenter en ayant comme seule limite le seuil des 70 ans la Société de gestion propose un mandat de trois ans renouvelable une seule fois. La pertinence de la proposition nous échappe

quand on sait que les SCPI ont des réglementations complexes, représentent, et notamment Edissimmo, des actifs très importants qu'il faut suivre dans la durée et que le passage en capital variable a accru cette complexité. De plus, compte tenu du renouvellement de l'équipe de la société de gestion, les membres de votre Conseil de Surveillance sont très souvent plus anciens que leurs interlocuteurs de la société de gestion et cela est un élément favorable dans la mesure où il faut souvent se référer à l'histoire de notre fonds pour en préserver la pertinence de son évolution. Enfin notons que la société de gestion dans sa proposition n'a pas envisagé la remise en jeu périodique de son propre mandat de gestion donné par l'Assemblée Générale.

- La société de gestion souhaite aussi encadrer fortement les jetons de présence et le budget de frais de déplacement. Notons tout d'abord qu'actuellement les 110 000 € votés chaque année ne sont jamais totalement consommés et que cette année encore les jetons de présence et les frais remboursés uniquement sur justificatif ont représenté la somme de 101 000 € soit 0,09 % du chiffre d'affaire de notre SCPI. Le contingentement des indemnités de fonctionnement du Conseil de Surveillance limiterait, à l'évidence, fortement les possibilités de rencontres et de débats avec la société de gestion. S'il est éminemment louable d'être attentif aux charges supportées par le fonds, ce que nous partageons, nous inciterions plutôt la société de gestion à plus de vigilance sur notamment les charges suivantes :
 - 34 330 € de cotisation ASPIM mis à la charge d'Edissimmo sans intérêt direct pour les porteurs de parts,
 - 93 904 € d'augmentation de frais d'AG et de publication du fait de l'organisation précipitée de l'Assemblée Générale de septembre 2012 pour le passage au capital variable,
 - 4 665 000 € de manque à gagner en loyer sur un seul immeuble vide à 100 % depuis plusieurs années (EKO),
 - 51 546 447 € perçus par la société de gestion au seul titre des commissions de gestion et d'arbitrage sur la période de 2007 à 2011, alors que sur cette même période le résultat distribuable, c'est à dire la partie susceptible de se transformer en dividende pour les porteurs de parts, est passé de 68 182 069 € en 2007 à 59 292 318 € en 2011 soit une baisse de plus de 13 %.
- La Société de gestion propose unilatéralement de réduire le nombre de membres au Conseil de Surveillance de 18 à 12. Cette proposition ne prend pas en compte l'absentéisme dans tous les Conseils de Surveillance et surtout anéantirait notre mode de fonctionnement par commissions. En effet à l'heure actuelle les 5 personnes ayant accepté la charge du bureau du

Conseil assistent à toutes les réunions ce qui nous permet d'avoir une vision globale de l'ensemble du fonctionnement de notre SCPI. Les autres membres participent, en fonction de leurs compétences, à une des trois commissions thématiques qui permettent d'approfondir les sujets traités en petit comité. Ce mode de fonctionnement, proposé par l'ancienne équipe de la société de gestion, nous paraît être totalement adapté aux difficultés que nous avons à traiter.

- La proposition de la société de gestion vise en définitive à réduire l'influence du Conseil de Surveillance ce qui paraît aller à l'encontre de l'évolution puisque, notamment au sujet de la directive AIFM, la contrepartie souhaitée par le

législateur est : *"un renforcement des pouvoirs des Conseil de Surveillance"* (Conférence ASPIM du 19/03/2013).

En conclusion nous analysons cette volonté de la société de gestion de vouloir réduire l'influence de votre Conseil de Surveillance comme le témoignage de son efficacité dans sa mission de contrôle et de surveillance qu'il doit exercer dans l'intérêt des porteurs de parts et pour laquelle vous nous avez élus.

Nous vous incitons à nous confirmer votre confiance en rejetant massivement le projet de réduction de l'influence du Conseil de Surveillance contenu dans les résolutions N° 8, 10, 21, 22 et 23. Casser le thermomètre n'a jamais fait baisser la fièvre.

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance :

(résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire)

Conformément à l'information qui vous a été donnée dans le bulletin trimestriel N°45 de janvier 2013 : *"Les mandats de cinq membres du Conseil de Surveillance nommés pour 6 ans viennent à échéance. Cinq postes sont donc à pourvoir"*.

Dans la précipitation la société de gestion propose une modification des statuts visant à réduire l'influence du Conseil de Surveillance.

Cette décision unilatérale et inexplicite a pour conséquence la nécessité de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour le cas où les résolutions en AGE seraient approuvées il vous faudrait alors renouveler 4 postes de membre du Conseil de Surveillance et non plus cinq comme annoncé dans le bulletin trimestriel N° 45 de janvier 2013.

Dans cette même hypothèse nous devrions aussi voter, à nouveau, en AGO de nouvelles résolutions.

Pour toutes ces raisons, qui ne sont pas de nature à voter en Assemblée Générale dans la sérénité et qui témoignent d'une certaine impréparation de la société de gestion, nous vous incitons à voter défavorablement pour les résolutions N°8, 10, 21, 22 et 23.

Votre Conseil de Surveillance veut s'inscrire dans la sérénité et la continuité. Nous considérons donc que nous aurons à élire cinq membres du Conseil de Surveillance.

Nous pouvons nous réjouir en constatant que de nombreux candidats se présentent à vos suffrages ce qui marque l'intérêt de participer aux travaux du Conseil de Surveillance pour infléchir les performances de notre fonds dans le sens de l'intérêt des porteurs de parts.

Parmi les cinq membres sortants quatre ont représenté leur candidature.

Monsieur Paul Fouin ne pouvant se représenter nous en profitons pour le remercier pour les apports réguliers et pertinents qu'il a régulièrement faits durant de nombreuses années au sein du Conseil de Surveillance d'Edissimmo.

Nous considérons que les quatre membres sortants qui se représentent devant vous ont permis au Conseil de Surveillance d'être uni et efficace et nous ne voyons pas de raisons de ne pas leur renouveler votre confiance.

Néanmoins parmi les nouveaux candidats nous considérons que plusieurs ont des compétences qui nous paraissent susceptibles de pouvoir compléter harmonieusement notre Conseil de Surveillance si vos suffrages devaient se porter sur leur candidature.

Nous vous rappelons qu'en matière de vote des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des présents à l'Assemblée Générale et les votes par correspondance participent au scrutin à l'exclusion des procurations.

Information du Conseil de Surveillance :

Dans sa mission de contrôle et de surveillance de la Société de gestion le Conseil de Surveillance a souhaité avoir des informations et des explications sur certains sujets.

Étant donné :

- l'absence de réponse sur les questions de dilution des investissements du fait du prix de souscription et du fait des taux d'emprunts,
- l'absence de réponse de la Société de gestion sur l'évolution du périmètre de la sous-traitance et sur l'évolution de sa propre rémunération comparée au résultat distribuable du fonds,
- les imprécisions de réponses à nos interrogations, notamment financières, en commissions spécialisées,

- les omissions d'informations, sous couvert de confidentialité, sur certains investissements,
- les réceptions tardives de documents précédant nos réunions,
- la non fourniture de fiches historiques par immeuble nous permettant de mieux suivre la vie économique et non plus comptable des immeubles.

Tous ces éléments nous amènent à considérer que le Conseil de Surveillance n'a pas eu, de la part de la société de gestion, toutes les informations qui lui étaient nécessaires pour réaliser sa mission : défendre les intérêts des porteurs de parts.

Quitus à la Société de gestion :

Le Conseil de surveillance de votre SCPI a connu au cours de cet exercice d'importants points de désaccord avec la société de gestion d'EDISSIMMO.

Un résultat par part qui se dégrade une nouvelle fois et de mauvaises options en matière de gestion du patrimoine de l'entreprise nous conduisent à vous demander de ne pas donner le quitus à la société de gestion et de voter non à la résolution N°3.

Notre demande est motivée par les éléments suivants :

- une dégradation du taux d'occupation des immeubles qui atteint un niveau alarmant,
- des investissements qui sont risqués et qui ne correspondent pas aux orientations souhaitées,
- des financements qui sont coûteux et ne présentent plus d'intérêt pour les porteurs de parts,

- une mauvaise gestion des droits de vote en Assemblée Générale,
- un engagement de dépenses mal maîtrisé,
- une diffusion d'imprimés fiscaux inexacts,
- un résultat par part passé de 12,59 € en 2007 à 10,11 € en 2012,
- une valeur de réalisation par part passée de 251,31 € en 2007 à 186,22 € en 2012.

Nous avons longuement discuté de ces différents points avec la Société de gestion qui n'a pas modifié ni sa position ni sa politique et nous ne pouvons que constater une nouvelle baisse des résultats par part qui oblige la société de gestion, pour maintenir un niveau de dividende de 11,50 euros par part, à proposer de prélever des sommes sur les réserves ce qui pénalise d'autant le potentiel d'augmentation de la valeur de la part.

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

La Société de gestion a par ailleurs affiché une volonté d'obstruction manifeste face aux objections formulées par le Conseil de Surveillance et notamment en

- refusant de faire évoluer le bulletin de vote des associés aux Assemblées Générales,
- refusant de permettre une communication du Conseil de Surveillance aux porteurs de part au moyen du bulletin trimestriel,
- refusant de répondre aux interrogations sur la dilution des porteurs de parts suite au passage en capital variable de votre SCPI,
- refusant de répondre aux demandes d'information sur les frais affectés à votre société.

Activité du Conseil de Surveillance :

Tout au long de l'année 2012 le Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :

- quatre réunions plénières du Conseil de Surveillance,
- une visite de patrimoine au cours de laquelle nous avons visité des immeubles récemment acquis en Ile de France,
- cinq réunions de commissions spécialisées. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes : la commission "Asset" (Cessions - Acquisitions - Travaux), la commission "Property" (Gestion - Contentieux) et la commission "Financière - Marché des parts" (Analyse des comptes et du marché secondaire),
- une réunion avec le Commissaire aux comptes nous permettant d'approfondir nos connaissances réglementaires de la gestion des SCPI ainsi que les méthodes de provisionnement pour grosses réparations comparées avec la pratique des autres SCPI,
- trois réunions spéciales du Bureau avec la Société de gestion,
- de plus le Président du Conseil de Surveillance de votre SCPI a participé à une réunion d'information organisée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) évoquant les grandes évolutions réglementaires et fiscales dans le domaine immobilier.

Projet d'avenir :

Comme vous le voyez le Conseil de Surveillance a délibérément opté pour un langage de vérité et de courage particulièrement adapté aux périodes de crise et seule attitude permettant de sortir par le haut.

Votre fonds Edissimmo recèle des potentialités nombreuses qui du fait de son importante taille (une des plus importantes SCPI de France) doit évoluer dans la sérénité et avec volontarisme en faisant en sorte que les intérêts de la Société de gestion et ceux des porteurs de parts redeviennent convergents.

Au titre de ces potentialités retenons :

- de véritables joyaux dans notre patrimoine notamment :
 - l'immeuble Le Leeds à Lille situé en plein centre des affaires de Lille, en face de la gare TGV Lille Europe,
 - l'emblématique Hôtel du Roi René à Aix en Provence,
- des immeubles de bonne qualité souffrant momentanément de vacances du fait de la crise et qui dopèrent les performances une fois occupés,
- des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) prometteuses dont le centre commercial d'Annemasse.

Ces différentes questions qui gênent la société de gestion, la conduisent maintenant à demander une nouvelle modification importante de l'article XX des statuts visant à limiter l'action et les moyens du Conseil de Surveillance, élu par les porteurs de parts et chargé de la défense de leurs intérêts.

Pour ces différentes raisons votre Conseil de Surveillance, parfaitement conscient de la gravité de sa décision, vous demande de ne pas voter le quitus à la Société de gestion et en conséquence de voter NON à la résolution N° 3.

Nous préparons ces réunions lors de pré-réunions en matinée et hors la présence de la société de gestion, ce qui permet d'améliorer l'efficacité de l'échange que nous avons ensuite avec la Société de gestion et la réalisation de notre mission.

Ces actions, pour lesquelles l'Assemblée Générale nous a élus, occasionnent des frais qui sont remboursés à chaque membre du Conseil de Surveillance sur la base des justificatifs produits, du barème fiscal pour les frais kilométriques et dans le cadre de plafonds établis par le Conseil de Surveillance. L'ensemble des frais de déplacements additionnés à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance présents à ces réunions ont représenté en 2012 101 000 € soit 0,09 % du chiffre d'affaires d'EDISSIMMO.

Le Commissaire aux comptes présent à la plupart de nos réunions a répondu à nos interrogations.

Néanmoins l'information communiquée par la Société de gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance ne nous a pas permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle de façon satisfaisante pendant l'exercice écoulé.

Enfin si vos votes confortent le Conseil de Surveillance actuel en lui maintenant ses moyens il appliquera son projet visant à rétablir la convergence entre les intérêts de la société de gestion et les intérêts des porteurs de parts dont les grandes lignes sont les suivantes :

- renégociation du système de rémunération de la société de gestion pour le rendre plus incitatif à maximiser le résultat distribuable :
 - réduction voire suppression des commissions d'arbitrage,
 - redéfinition de l'assiette de la commission de gestion qui pourrait être : les produits immobiliers (loyers), déduction faites des charges non récupérables sur les surfaces vacantes,
- réduction de la politique d'arbitrage des actifs qui consiste en permanence à acheter et vendre des immeubles alors que d'autres SCPI ont des performances meilleures en acceptant une évolution plus lente de leur patrimoine,
- atténuation des effets de dilution notamment du fait de l'endettement moyen terme,
- réflexion sur les importants capitaux logés dans le poste de réserves de plus-value,
- mise en place d'un dispositif d'échanges entre le Conseil de Surveillance et les porteurs de parts,
- obtenir des informations précises permettant de s'assurer que l'administration des assemblées générales assure une sécurité maximum aux résultats des votes reflétant réellement l'expression des porteurs de parts.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice :

La lecture de ce tableau permet de comprendre comment se forme le résultat de votre Société et son évolution entre 2011 et 2012.

Ces éléments apparaissent comme suit :

En € par part de jouissance moyen	Nombre de parts :		Évolution en %
	Exercice 2011	Exercice 2012	
	5 609 781	5 924 648	
Résultat d'exploitation	12,33	11,76	- 4,59 %
Résultat financier	- 1,89	- 1,80	- 4,56 %
Produits ou charges exceptionnels	0,13	0,15	13,86 %
Résultat	10,57	10,11	- 4,35 %
Prélèvement sur le report à nouveau	- 1,53		
Abondement au report à nouveau	-	0,13	
Dividende	12,50	11,50	- 8,00 %
	(dont 1 € exceptionnel)		
Dont Distribution PVI		1,50	
Dividende/PFL versé au Trésor	0,02	0,01	- 50,00 %

Le résultat d'exploitation :

La baisse du résultat d'exploitation de 4,59 % s'explique d'une part par la vacance localisée sur certains immeubles mono-locataires et d'autre part par une progression des charges d'exploitation et travaux liés à cette vacance.

Les charges comprennent à la fois des charges variables immobilières (charges locatives, assurances, impôts, honoraires de commercialisation, etc.) et des charges fixes telles que les honoraires d'expertise ou encore les frais d'administration de la SCPI (Assemblées générales, rapport annuel, bulletins d'information, etc.).

Le poste de charges variables comprend également les honoraires de la société de gestion. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2012 à 6 996 367 €. L'ensemble des rémunérations perçues par la société de gestion, y compris les charges passées directement au bilan, se sont élevées en 2012 à 13 958 360 € (y compris 6 399 588 € de commission de souscription) contre 12 222 534 € en 2011 (y compris 4 419 783 € de commission de souscription).

Le résultat financier :

Le montant des produits financiers encaissés sur l'exercice 2012 est en diminution par rapport à 2011. Les produits financiers des comptes de dépôt ont été rémunérés au taux moyen de 0,229 % en 2012 contre 0,85 % en 2011 (Taux EONIA).

Les charges financières ont diminué de 4 % sur 2012 passant de 11 086 131 € à 10 686 769 € en 2012.

Le résultat comptable :

Le résultat comptable par part a baissé de 7 % en 2012. Cette diminution s'explique principalement par la vacance observée sur certains actifs, la hausse des charges et travaux réalisés en 2012 et un accroissement de la fiscalité (telle que la CVAE - cotisation sur la valeur ajoutée).

Cessions et acquisitions du patrimoine en 2012 :

En 2012, la SCPI a fait l'acquisition de 5 actifs pour un montant total d'engagement de 111 802 533 € HT HD. Le rendement immobilier immédiat de ces acquisitions s'établit à 6,33 %.

8 actifs ont été vendus pour un total de 55 779 400 € dégageant 17,3 M€ de plus-values.

Lors du Conseil de mars 2013, la société de gestion a présenté un nouveau plan d'arbitrage pour 40 M€ portant sur 6 immeubles pour lesquels la cession était à l'étude selon des critères de taille, de risques techniques, de risques locatifs ou de maturité. Le remploi se fera essentiellement sur des immeubles récents et générant un revenu certain sur longue période de sorte que le revenu de votre SCPI soit en partie maintenu durant le cycle de marché que nous traversons.

Les parts de la SCPI :

Edissimmo a été transformée en SCPI à Capital variable en septembre 2012.

1 - Marché secondaire (01/01/2012-28/09/2012) :

En 2012, 63 110 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 11,8 M€ soit une diminution de 24,45 % en nombre de parts par rapport à 2011, cf. détail ci-après :

	2012		Évolution 2012/2011	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	63 110	11 801 570 €	24,45 %	- 31,43 %
Marché de gré à gré	3 236	591 077 €	129,83 %	154,80 %
Total	66 346	12 392 647 €	- 21,89 %	- 28,96 %

2 - Marché primaire :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	46 130	205 €	9 456 650 €
Février	70 461	205 €	14 444 505 €
Mars	78 930	205 €	16 180 650 €
Avril	43 779	205 €	8 974 695 €
Mai	43 338	205 €	8 884 290 €
Juin	124 485	205 €	25 519 425 €

Passage en capital variable en octobre 2012 : Souscriptions nettes (souscriptions - retraits) :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Octobre	0	225 €	0 €
Novembre	4 840	225 €	1 089 000 €
Décembre	26 203	225 €	5 895 675 €

3 - Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 3 236 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus à 66 346 parts soit 1,41 % de la capitalisation contre 1,47 % en 2011.

Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI :

La valeur de réalisation s'établit à 186,22 € par part au 31 décembre 2012, en légère hausse de 0,58 % par rapport à 2011.

La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à 218,62 € par part au 31 décembre 2012, en légère hausse de 0,48 % par rapport à 2011.

Rémunération de la Société de Gestion :

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2013 les règles de rémunération de la Société de gestion à savoir :

- une commission pour l'administration et la gestion de votre société de 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire, soit 10 % hors taxes des recettes locatives H.T.) ;

- une commission de cessions/acquisitions qui se décompose en une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI dont une partie est conditionnée à un prix de cession supérieur à la dernière expertise, et en une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits payables à l'acte et dont une partie est conditionnée à l'occupation à 90 % de l'immeuble acquis.

- La commission sur acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT partagée entre le vendeur et l'acquéreur en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

2/ Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion :

- en cas de cession de parts par son intermédiaire, une commission de 5,98 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ;
- en cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération) par type d'opération ;

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acquéreur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

3/ Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion en cas de souscription, à savoir :

- la société de gestion percevra une commission de souscription de 8,392 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

- Cette commission de souscription est destinée :
 - A hauteur de 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^oe du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte,
 - A hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Conclusion :

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 1 167 010 715 € soit 187,90 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 156 587 722 € soit 186,22 € par part, en augmentation de 0,58 % par rapport à 2011 (185,14 €),
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription) et qui s'élève à 1 357 810 484 €, soit 218,62 € par part.

Le Conseil de surveillance prend acte que le résultat comptable de 2012 rapporté respectivement à la valeur de réalisation et à la valeur de reconstitution représente un rendement de 5,43 % et de 4,62 %.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions.

Aussi nous vous recommandons de répondre :

- **NON aux résolutions N° 2, 3, 8, 10, 18, 20, 21, 22 et 23.**
- **OUI aux résolutions N° 1, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 et 24.**

Le Président du Conseil de Surveillance,
M. Roland MEHANI

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI EDISSIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2010.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par

l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

- Les immeubles détenus par la SCPI ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 2 avril 2013

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
GILLES DUNAND ROUX

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 14 juin 2012 a décidé de maintenir la commission de gestion, plafonnée statutairement à 10 % H.T. sur les recettes locatives H.T., à 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2012.

Pour l'exercice 2012, cette rémunération s'est élevée à 6 996 367 euros HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2012 a décidé de fixer, pour l'exercice 2012, la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la Société de gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :
 - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise,
 - augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :
 - 1 % du prix d'acquisition dès sa réalisation.
 - 0,5 % supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %.

La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT, perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Pour l'exercice 2012, cette rémunération s'est élevée à 562 405 euros HT pour les cessions.

Rémunérations de souscription :

Avant la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, l'article XX des statuts prévoyait une rémunération de la société de gestion pour les études

et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, c'est-à-dire la prospection et la collecte des capitaux ainsi que la préparation des augmentations de capital. Cette rémunération s'élève à 6 % TTI du montant des augmentations de capital réalisées, prime d'émission incluse, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.

Pour l'exercice 2012, cette rémunération s'est élevée à 5 007 816 euros HT.

Depuis la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, l'article XVIII des statuts modifiés prévoit que la société de gestion percevra une commission de souscription de 8,392 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392% TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2012, cette rémunération s'est élevée à 1 391 772 euros HT.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2012, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la société de gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2012, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 2 avril 2013

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

À titre Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports et reconduit les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos en 2013.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Résultat de l'exercice 2012	59 887 750,89 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs	2 400 346,06 €
Total Bénéfice distribuable	62 288 096,95 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 59 107 270,59 € et le solde au report à nouveau soit 3 180 826,36 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 10 €.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale constate la distribution d'un dividende exceptionnel de 9 022 566,48 €, soit 1,50 € par part, prélevé sur la réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles", conformément à la 6^e résolution de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée les 20 juillet 2012 (0,50 € / part), 20 octobre 2012 (0,50 € / part) et 21 janvier 2013 (0,50 € / part).

Septième résolution

Conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L.214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2012, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- la valeur nette comptable :	1 167 010 715,58 €	soit 187,90 € par part,
- la valeur de réalisation :	1 156 587 722,34 €	soit 186,22 € par part,
- la valeur de reconstitution :	1 357 810 483,91 €	soit 218,62 € par part.

Les valeurs "par part" sont calculées par rapport au nombre de parts existantes au 31 décembre 2012.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance et compte tenu de l'expiration du mandat de cinq membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, décide, sous réserve de l'approbation de la modification de l'article XX des statuts (Conseil de surveillance), objet de la vingt-deuxième résolution qui suit, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice

clos le 31 décembre 2015, les quatre candidats figurant dans la liste jointe en annexe ayant reçu le plus grand nombre de voix.

L'Assemblée Générale décide que ces nominations prendront effet dès la prise d'effet de la modification de l'article XX des statuts (Conseil de surveillance), objet de la vingt-deuxième résolution.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance et compte tenu de l'expiration du mandat de cinq membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, décide, sous réserve de la non approbation de la modification de l'article XX des statuts (Conseil de surveillance), objet de la vingt-deuxième résolution qui suit, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les cinq candidats figurant dans la liste jointe en annexe ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de l'approbation (i) de la modification de l'article XX des statuts (Conseil de surveillance) objet de la vingt-deuxième résolution qui suit et (ii) de la modification de l'article XXIII des statuts (Assemblée générale ordinaire) objet de la vingt-troisième résolution qui suit, qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions :

- chaque membre du Conseil de Surveillance recevra une somme forfaitaire de 1 000 euros, à titre de jetons de présence,
- chaque membre du Conseil de Surveillance pourra se faire rembourser les frais et les dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 4 000 euros.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de la non approbation (i) de la modification de l'article XX des statuts (Conseil de surveillance) objet de la vingt-deuxième résolution qui suit et (ii) de la modification de l'article XXIII des statuts (Assemblée générale ordinaire) objet de la vingt-troisième résolution qui suit, de fixer à 110 000 euros au maximum, pour l'exercice 2013, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts) pour le compte des seuls associés "personnes physiques" au titre des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au cours de l'exercice clos en 2013.

1/ L'Assemblée Générale autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourraient être réalisées au cours de l'exercice clos en 2013.

2/ Compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale autorise également la Société de Gestion à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

A titre de rappel, le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice clos en 2012 s'est élevé à 4 607 351 €.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des dividendes prélevés sur la réserve des "plus ou moins-values réalisées sur les

Texte des résolutions

cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Quatorzième résolution

Pour la réalisation de travaux exceptionnels d'amélioration et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à confier à un opérateur extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué.

La rémunération de ces prestations sera fixée aux conditions habituelles de marché et sera réglée directement par la SCPI.

Quinzième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier et dans les limites de l'article R 214-116 du même code, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI durant l'exercice 2013 et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion.

La Société de Gestion informera le Conseil de Surveillance de ces opérations et l'affectation de leurs produits, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Seizième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, financées par fonds propres ou par emprunts dans la limite d'un montant et d'un emprunt maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Dix-septième résolution

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code

monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Dix-huitième résolution

En vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI 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 T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à refacturer à la SCPI le montant de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier au titre de l'exercice clos en 2013.

À titre extraordinaire

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et prenant acte des demandes de l'Autorité des Marchés Financiers suite à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, décide d'effectuer les modifications statutaires suivantes :

- À l'article VII "Augmentation de capital effectif", le paragraphe "minimum de souscription" est complété de l'indication "pour tout nouvel associé" ;
 - o le paragraphe "minimum de souscription" de l'article VII "Augmentation de capital effectif" est donc désormais rédigé comme suit :

• *Minimum de souscription*

Le minimum de souscription de parts est fixé à 25 parts pour tout nouvel associé.

- À l'article VII "Augmentation de capital effectif", le second alinéa du paragraphe "Prix de souscription" est complété de l'indication "*dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie*",

o le second alinéa du paragraphe "Prix de souscription" de l'article VII "Augmentation de capital effectif" est donc désormais rédigé comme suit :

"Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie."

- À l'article IX "Parts sociales", un nouveau paragraphe est inséré entre le paragraphe 1. et le paragraphe 2. ;

- l'article IX "Parts sociales" est donc désormais rédigé comme suit :

"ARTICLE IX - PARTS SOCIALES

1. Tout nouvel associé doit détenir un minimum de 25 parts composant le capital de la Société, étant précisé que cette obligation ne s'appliquera pas en cas de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision des parts.
2. De même, cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession ou de retrait partiel des parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.
3. Les parts sociales sont nominatives. Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société."

- À l'article XVIII "Rémunération de la Société de Gestion", dans le paragraphe 1. "Commission de gestion", le mot "reçoit" est remplacé par le mot "perçoit", le premier alinéa est complété par l'indication "[soit 11,96 % toutes taxes comprises]", et un nouvel alinéa est inséré entre le premier et le second ;
o le paragraphe 1. "Commission de gestion" de l'article XVIII "Rémunération de la Société de Gestion" est donc désormais rédigé comme suit :

"1. Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (soit 11,96 % toutes taxes comprises).

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. Elle pourra être calculée en utilisant à plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les produits locatifs,

- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

Il appartient chaque année à l'assemblée générale de fixer, à l'intérieur de ce plafond, les taux forfaitaires et règles précises à utiliser pour la période allant jusqu'à la tenue de l'assemblée générale de l'année suivante."

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XX des statuts de la Société (**Conseil de surveillance**) comme suit :

"ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition :

Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège

social en France métropolitaine.

2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions :

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulatif par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités 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
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles une fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur second mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de deux mandats successifs.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

3. Rémunération des membres du conseil de surveillance :

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société.

4. Présidence du conseil de surveillance - Délibérations :

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui notamment statuera sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le conseil de surveillance. Le président et le cas échéant le vice-président du conseil de surveillance sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil de surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du conseil de surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige,

Texte des résolutions

sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

5. Pouvoirs du conseil de surveillance :

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

6. Responsabilité des membres du conseil de surveillance :

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

7. Règlement intérieur du conseil de surveillance :

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

8. Dispositions transitoires :

Tous les mandats des membres du conseil de surveillance en cours à l'issue de l'assemblée générale de la Société de juin 2013 qui a notamment modifié le présent article des statuts de la Société relatif au conseil de surveillance de la Société n'expireront pas à la même date.

Dans ce cadre et par dérogation aux stipulations des paragraphes 1 et 2 ci-dessus :

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 5 mandats de membres du conseil de surveillance expireront. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015,

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, 7 mandats de membres du conseil de surveillance expireront. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, 4 mandats de membres du conseil de surveillance expireront. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 6 mandats de membres du conseil de surveillance expireront. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

A compter de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016:

- le présent paragraphe 8 du présent article XX des statuts de la Société sera automatiquement caduc,
- le conseil de surveillance sera composé de douze membres au maximum,
- les membres du conseil de surveillance seront nommés pour trois ans, leur mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat,
- le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale."

La présente modification de l'article XX des statuts de la Société (Conseil de surveillance) prend effet immédiatement.

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide, en conséquence de l'approbation de la vingtième résolution qui précède, de modifier le quatrième alinéa de l'article XXIII des statuts de la Société (Assemblée générale ordinaire) comme suit :

"ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société."

Le reste de l'article XXIII des statuts de la Société demeure inchangé.

La présente modification de l'article XXIII des statuts de la Société (Assemblée générale ordinaire) prend effet immédiatement.

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe I

NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Association A.P.P.S.C.P.I.
- M. ALZY Alain
- M. BARLET Arnaud
- M. BAUD Michel
- M. BOUTHIE Christian
- M. CAPES François
- M. CLUCHIER Jean-Marie
- M. DEVOS Dominique
- M. DIEZ Renaud
- M. FOUIN Paul
- M. JUNG Emmanuel
- M. LEBRUN Thierry
- M. MADEORE André
- M. MATHIEU Pierre
- M. MEHANI Roland
- M. NIEZGODZKI Olivier
- M. SABLÉ Xavier
- SC CHANTEMERLE

Les 5 mandats arrivant à échéance sont ceux de Messieurs Michel BAUD, Renaud DIEZ, Paul FOUIN, Pierre MATHIEU et Roland MEHANI.

5 postes sont à pourvoir.

Si la modification statutaire est votée, seuls 4 postes seront à pourvoir.

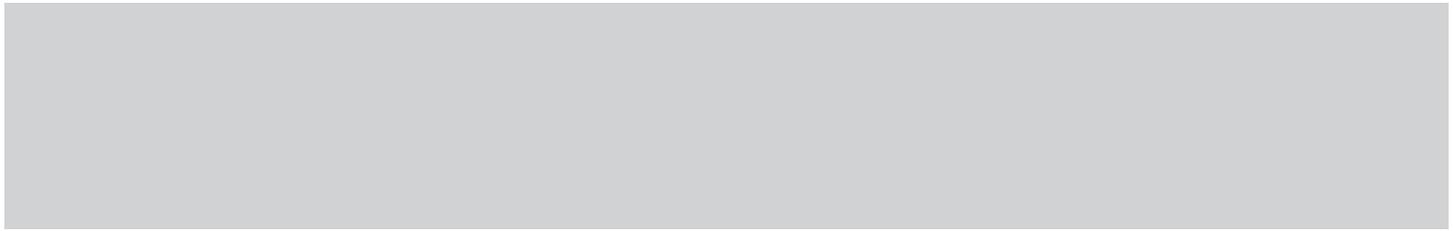
Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 MATHIEU Pierre	66	Retraité (ex. Assureur)	389	0
2 BAUD Michel	62	Retraité (ex. Gendarme)	1 520	0
3 MEHANI Roland	62	Cadre supérieur financier	7 700	5
4 DIEZ Renaud	62	Cadre	615	89

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5 MONGARNY Daniel	61	Retraité (ex. Fonction publique)	174	16
6 BASTIN Philippe	58	Retraité (ex. Cadre administratif VINCI)	866	0
7 MEDAL Alain	62	Retraité (ex. CRCAM Midi-Pyrénées)	500	0
8 PUIPIER Georges	66	Retraité (ex. management banque)	100	509
9 BRONSART Jean-Luc	57	Retraité (ex. Fonction publique hospitalière)	406	22
10 LACASSAIGNE Philippe	64	Directeur financier société de communication	50	0
11 DECROOCQ Xavier	49	Responsable financier	65	0
12 BOUSSIER Jean-Pierre	62	Retraité (ex. Responsable administratif)	70	116
13 ROTA Daniel	59	Ingénieur territorial	500	0
14 ETIENNE Jean-Marc	56	Directeur administratif et financier	60	0
15 SCI LUPA (HAGER Paul)	-	Gestion grands comptes établissement bancaire	225	0
16 LORAND Jean-Baptiste	65	Retraité (ex. Directeur du port de plaisance de La Rochelle)	800	0
17 VIDAL Michel	63	Inspecteur de l'enseignement agricole	244	0
18 BLANC Serge	62	Cadre bancaire	50	29
19 GENERALI REAL ESTATE	-	Société	135 288	0
20 LAROUTIS Dimitri	35	Responsable du Service économie à l'Esitpa	445	0
21 LIGONES Hubert	64	Physicien et Ingénieur manager et concessionnaire en licence (EDRAL)	1 369	0
22 QUINEY Bernard	61	Retraité (ex. Directeur Cial Sté BRESSON)	75	0
23 FLAYOL Guillaume	35	Responsable Gestion de Patrimoine	250	0
24 PAUR Jean-Luc	61	Retraité (ex. Conducteur de travaux)	550	0





SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
Société anonyme au capital de 15.666.374 € - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

DISTRIBUTEUR

CRÉDIT AGRICOLE SA - 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex
784 608 416 RCS NANTERRE - SA au capital de 7 494 061 611 €uro

RA 2012

Réf. Edissimmo
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

EDISSIMMO

Visa SCPI n° 12-22 du 28/09/2012
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS