

Edissimmo

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE



Rapport annuel 2013

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2013	19
Comptes annuels au 31 décembre 2013	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	41
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	48
Texte des Résolutions	50
Annexe I - Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance	55
Annexe II - Recommandations pratiques pour voter	62

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2013

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
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance Edissimmo

Président	Roland MEHANI
Vice-président	SCI CHANTEMERLE représenté par Michel LAGRANGE
Secrétaire	Thierry LEBRUN
Membres	APPSCPI représentée par Jacqueline SOLSONA Alain ALZY Arnaud BARLET Michel BAUD Christian BOUTHIE Jean-Marie CLUCHIER Emmanuel JUNG François CAPES Olivier NIEZGOZSKI Dominique DEVOS André MADEORE Xavier SABLÉ Philippe BASTIN Daniel MONGARNY

Commissaires aux comptes

Titulaire	MAZARS représenté par Gilles DUNAND ROUX
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert immobilier CB RICHARD ELLIS VALUATION

Chiffres clés

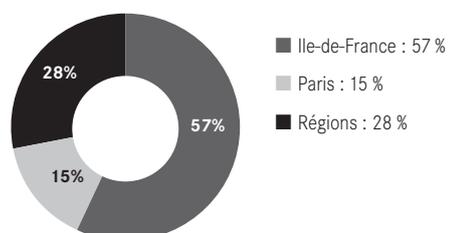
au 31 décembre 2013

Date de création	1986
Nombre de parts au 31/12	6 577 750
Nombre moyen de parts en jouissance	6 255 907
Valeur de réalisation	1 206 619 884,63 €
Nombre d'associés	53 054
Nombre d'immeubles	90
Surface du patrimoine	642 295 m ²
Nombre de locataires	288
Taux d'occupation net moyen	85,09 %
Résultat par part *	10,19 €
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 2013)	0,71 €

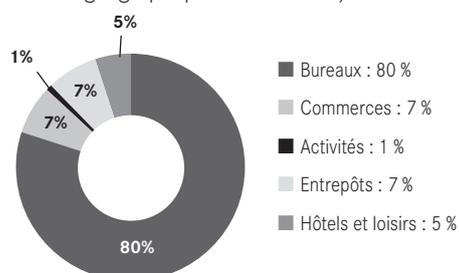
* Nombre moyen de parts en jouissance en 2013.

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 2013 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2013 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

Graduelle amélioration de l'économie française

Avec une progression du Produit Intérieur Brut (PIB) estimée à 0,2 % au 4^e trimestre 2013, après le recul observé au 3^e trimestre de 0,1 %, l'économie française semble redémarrer lentement. En effet, l'activité a été notamment portée par la consommation des ménages, qui a contribué positivement à la croissance, s'établissant à 0,3 % sur l'ensemble de l'année, selon les prévisions des économistes du Crédit Agricole. La progression de 0,5 % du pouvoir d'achat et de 1 % du revenu disponible brut, profitant d'un léger recul des prix, a alimenté les dépenses des ménages. L'indicateur de sentiment économique se redresse légèrement au mois de décembre, après avoir à nouveau diminué en novembre, mais demeure en progression par rapport à celui enregistré à la fin du trimestre dernier. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, le PIB devrait croître de 0,2 %, après la stabilité observée en 2012, une reprise certes faible, mais légèrement plus soutenue que les évolutions enregistrées par la plupart des autres pays de la zone Euro. Le PIB de la zone Euro devrait ainsi se dégrader à nouveau sur l'ensemble de l'année 2013, de 0,4 % après 0,5 % en 2012.

Pour autant, cette reprise de l'économie française demeure fragile. En effet, le taux de chômage demeure très élevé et ne devrait pas refluer avant la 2^e partie de l'année 2014. En effet, après une amélioration sensible du marché de l'emploi en octobre, le chômage a repris sa progression en novembre. Cette tendance à la hausse, même modeste, devrait s'être poursuivie en décembre.

Ce phénomène reflète la difficile situation dans laquelle se trouvent les entreprises. Celles-ci ont fortement freiné leurs investissements : même si elles montrent une bonne santé financière, leur taux de marge s'est fortement érodé, déclinant de 31,8 % en 2012 à 28 % en 2013, un niveau historiquement bas. Les incertitudes qui pèsent sur l'économie française et, plus globalement, sur la reprise des pays de la Zone Euro, du Sud notamment, conduisent les entreprises à retarder leurs investissements. Ce soutien à l'activité est pourtant indispensable au rebond de l'économie et au retournement de la courbe du chômage. Il devrait encore faire défaut en 2014.

La conjoncture immobilière

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Le marché des bureaux

Nouvelle baisse de la demande placée au 4^e trimestre 2013

Avec 511 800 m² commercialisés, la demande placée a enregistré une baisse de 17 % au 4^e trimestre 2013 par rapport au 4^e trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année, le repli de la demande placée atteint 25 %, avec un volume de 1,85 million m², très en deçà du niveau moyen annuel enregistré lors des treize dernières années (2,15 millions m²). Dans un contexte économique dégradé et très incertain, les entreprises ont souvent reporté leur décision de déménagement et/ou privilégié les renégociations des baux existants.

La demande placée de moins de 5 000 m² affiche toutefois une bonne résistance tant au 4^e trimestre, avec un volume stable par rapport au 4^e trimestre 2012, que sur l'ensemble de l'année où elle ne recule que de 3,4 %. En revanche, les transactions de plus de 5 000 m² affichent une forte baisse de 35 % au 4^e trimestre et de 47 % sur l'année, expliquant à elles seules la baisse du volume global. Plus encore, ce sont les demandes de plus de 20 000 m² qui se sont effondrées : elles sont en recul de 65 % entre 2012 et 2013, aucune transaction supérieure à 40 000 m² n'ayant été recensée en 2013 contre six en 2012. Le quartier des affaires de Paris a montré une bonne résistance pendant toute l'année 2013, affichant un volume stable tant au 4^e trimestre 2013 que sur l'ensemble de l'année, avec une hausse de 4 %, soutenu également par les demandes de plus de 5 000 m². Le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense affiche une progression très importante de 90 % des volumes au 4^e trimestre et de 34 % sur l'année : un tiers des transactions de plus de 20 000 m² y a été réalisé, dont les deux plus grandes transactions de l'année. La Boucle Nord des Hauts de Seine tire également son épingle du jeu, avec des volumes en hausse de 62 % entre 2012 et 2013. Dans les autres secteurs, et en particulier La Défense, les volumes sont en net recul en raison ou de la forte baisse voire de l'absence des transactions de très grande taille.

A la fin du 4^e trimestre, le taux de vacance s'accroît de 0,6 point et passe de 6,5 % à la fin 2012 à 7,1 % à la fin 2013. L'offre immédiate a progressé de 9 % et s'établit désormais à 3,92 millions m². L'essentiel de cette hausse s'explique par les immeubles neufs dont les volumes d'offres augmentent de 48 % entre 2012 et 2013 et qui sont localisés pour l'essentiel à La Défense et dans le reste du quartier des affaires de l'Ouest, à Boulogne notamment. La part de l'offre neuve est ainsi passée de 17 % à la fin 2012 à 23 % à la fin 2013. De son côté, l'offre de 2nde main s'est également accrue mais de façon plus modérée (+ 1,7 %). Sur le plan géographique, les taux de vacance augmentent fortement à La Défense où ils passent de 7 % à la fin 2012 à 12,6 % à la fin 2013. Dans le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense, la vacance est également en hausse, à 11,3 % en 2013 contre 10,5 % en

2012, la plus forte hausse étant enregistrée à Boulogne tandis que la vacance baisse à Levallois, tout en restant élevée. Le taux de vacance progresse également dans le quartier des affaires de Paris de 5,2 % en 2012 à 5,8 % en 2013, malgré la bonne tenue de la demande placée. La 1^{ère} périphérie Sud affiche également une hausse de la vacance qui passe de 5,6 % en 2012 à 7,7 % en 2013, en raison de la livraison d'un immeuble neuf de grande taille essentiellement. Ailleurs, les taux de vacance reculent : dans les pôles tertiaires parisiens, seul secteur à être rentré dans une phase de pénurie d'offres de court terme, ils passent de 4 % en 2012 à 3,7 % en 2013, de 12,7 % en 2012 à 9,8 % en 2013 en 1^{ère} périphérie Nord, de 9,2 % en 2012 à 7,3 % en 2013 en 1^{ère} périphérie Est et de 14,9 % en 2012 à 14 % en 2013 dans la boucle Nord.

Les loyers moyens en Ile-de-France se sont stabilisés entre le 3^e et le 4^e trimestre 2013, passant de 311 €/m²/an à 312 €/m²/an, mais continuent d'afficher une baisse de 2,5 % par rapport à 2012. De même, le loyer 'prime' se redresse au 4^e trimestre à 707 €/m²/an mais est toujours en baisse de 8 % par rapport à son niveau fin 2012. Les avantages commerciaux se stabilisent au 4^e trimestre 2013 et s'établissent à 2,5 et 3 mois de franchise par année d'engagement mais restent fortement orientés à la hausse par rapport à 2012. Par ailleurs, la pratique des avantages commerciaux a eu tendance à se généraliser aux immeubles de seconde main de grande taille.

Le marché des entrepôts

Hausse de la demande placée en 2013 mais forte baisse au 4^e

Au total, 2,6 millions m² ont été commercialisés en France en 2013, soit une hausse de la demande placée de 19 % par rapport à 2012. Le 4^e trimestre a cependant marqué le pas dans le dynamisme de l'année : avec 529 000 m² commercialisés, la demande placée est en baisse de 28 % par rapport au 3^e trimestre 2013 et de 5 % par rapport au 4^e trimestre 2012. La répartition géographique des transactions fait apparaître un déséquilibre important entre les régions. Ainsi, la part de l'Ile-de-France dans le volume annuel a continué à reculer : 51 000 m² y ont été commercialisés en 2013, soit 20 % de la demande placée nationale, une proportion en baisse de 3,5 % par rapport à 2012. Par ailleurs, si la demande placée en Régions est en hausse, avec 2,07 millions m² pris à bail (+ 26 % par rapport à 2012), avec seulement 55 % des surfaces commercialisées en 2013 situées sur la dorsale logistique, contre 68 % en 2012. Ainsi, seuls 297 500 m² ont été placés dans le couloir rhodanien et 265 100 m² dans le Grand Nord. Par ailleurs, 59 % de la demande placée est constituée, en Régions, de clés en mains, (40 % en 2012), qui ont soutenu les marchés secondaires comme l'Ouest et le Sud-Ouest.

3,437 millions m² sont disponibles en France à 2013, en baisse de 3 % par rapport au 3^e trimestre 2013 : 1,95 million m² en Régions et 1,49 million m² en Ile-de-France. En outre, au-delà de la baisse de l'offre, la qualité des offres existantes explique aussi la géographie de la demande placée, avec un vieillissement croissant du stock en Ile-de-France et sur la dorsale logistique : l'offre de classe A ne représente plus qu'un tiers de l'offre dans le couloir rhodanien, 40 % dans le Nord et à peine plus de 50 % en Ile-de-France.

Les loyers faciaux sont stables, mais varient toujours selon la rareté d'offre de qualité. Par ailleurs, les entreprises accordent une attention accrue à la fiscalité locale, qui peut nuire à certaines régions et notamment à l'Ile-de-France, au profit de marchés secondaires.

Le marché des commerces

Stabilisation des prix pour les actifs 'prime', baisse sur le secondaire

La consommation soutient toujours l'économie française mais demeure faible, malgré une progression sensible du revenu disponible brut des ménages. Dans ce contexte, l'immobilier de commerces souffre de manière généralisée, en particulier les centres commerciaux, qui voient leur fréquentation reculer de 1,7 % et leur chiffre d'affaires baisser de 1,6 % en 2013, selon les premières estimations du CNCC. Pourtant, les livraisons de surfaces neuves augmentent fortement, de 37 % sur l'ensemble de l'année. La régénération des centres commerciaux se poursuit donc de manière rapide, qu'il s'agisse de nouvelle création ou d'expansion, confirmant leur progressive montée en gamme. Elle conduit au développement de nouveaux concepts, comme Beaugrenelle et Aéroville, afin de concurrencer l'e-commerce, qui grignote chaque année de nouvelles parts de marché.

Les loyers 'prime' demeurent ainsi stables dans les localisations les plus qualitatives, soutenus par l'importante demande exprimée par les enseignes, qui souhaitent se positionner dans les actifs les plus emblématiques. En revanche, la baisse des valeurs locatives s'intensifie dans les zones les moins fréquentées, d'autant que les mesures d'accompagnement s'accroissent toujours (paliers et/ou allègements des loyers, aménagements des surfaces, etc.) et amoindrissent encore les revenus locatifs.

Le volume d'investissement progresse légèrement en 2013, avec 3,5 milliards €, en augmentation de 3 % par rapport à 2012. Les deux tiers des engagements ont été réalisés au cours du 2^e semestre, malgré un allongement sensible des durées de négociations, les prix élevés attendus par les vendeurs se heurtant aux exigences accrues des acquéreurs, toujours fortement averses au risque. Les centres commerciaux et les pieds d'immeuble représentent 72 % des transactions, soutenus par des acquisitions de grande taille, confirmant l'attractivité des produits de qualité sur ces deux segments.

Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux et les pieds d'immeuble s'est stabilisé au 4^e trimestre 2013, tandis qu'il s'est encore contracté pour les meilleurs PAC (Parcs d'Activités Commerciales) nouvellement construits dans des zones établies. L'écartement des taux de rendement entre les produits 'prime' et les produits secondaires s'intensifie.

Le marché de l'investissement

Un 4^e trimestre en forte baisse mais un volume annuel stable actif

Les montants investis au 4^e trimestre 2013 sont en forte baisse, de 30 % par rapport au 4^e trimestre 2012, avec un volume investi de 5 milliards €. Malgré ce recul, lié pour l'essentiel au report en 2014 d'opérations de grande taille, le volume d'investissement annuel en immobilier d'entreprise est resté stable, passant de 15,6 milliards € en 2012 à 15,5 milliards € en 2013. Le repli des volumes investis au 4^e trimestre résulte du repli des transactions de plus de 50 millions €, alors qu'elles étaient très fortement orientées à la hausse depuis le début de l'année. De même, les opérations comprises entre 50 et 100 millions € et celles de plus de 100 millions € reculent de 30 %. Seules les opérations comprises entre 20 et 50 millions € affichent une augmentation de 26 % au 4^e trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, en revanche, les opérations de plus de 50 millions € ont conservé une tendance globalement haussière, soutenues par les transactions comprises entre 50 et 100 millions € qui progressent de 33 %, même si celles supérieures à 100 millions € se replient de 9 %. Le segment des 20 à 50 millions € affiche quant à lui une légère hausse de 5 % sur l'ensemble de l'année en raison d'un 1^{er} semestre poussif. En revanche, les opérations de moins de 20 millions € sont toujours orientées à la baisse.

Les volumes investis en bureaux sont en baisse en 2013, de 40 % au 4^e trimestre et de 7 % en 2013, avec 10,5 milliards €. Leur part dans les investissements annuels recule et passe de 72 % en 2012 à 68 % en 2013. A l'inverse, la part des centres commerciaux est en nette progression, de 2 % en 2012 à 6 % en 2013, avec des volumes en hausse de 340 % au 4^e trimestre et de 54 % sur l'année. Les autres types de produits affichent, quant à eux, une grande stabilité (commerces 17 %, activités 2 % et logistique 7 %).

Au 4^e trimestre 2013, seule la 1^{ère} périphérie francilienne affiche des volumes investis en hausse et voit sa part augmenter de 2 % à 7 %. Malgré des volumes en baisse, les investissements se sont réalisés au 4^e trimestre à 25 % en Régions et 22 % dans le quartier des affaires de Paris, tandis que la 2^e périphérie a regroupé 15 % des montants et le quartier des affaires de l'Ouest 11 %. Sur l'ensemble de l'année, l'élément marquant est la baisse des investissements réalisés dans Paris, essentiellement par manque d'offres. Les volumes ont reculé de 30 % dans Paris et de 18 % dans le QCA. Ailleurs, les investissements sont en hausse et notamment en Régions qui, grâce à une hausse de 10 % des volumes, accroît sa part de marché de 18 % à 20 %. Les investissements sont également en hausse dans le quartier des affaires de l'Ouest (+ 23 %) et à La Défense (+ 54 %) qui voit sa part de marché passer de 4 % à 7 % en 2013. La 1^{ère} et la 2^e couronne profitent également de cette diversification avec des investissements en hausse respectivement de 117 % et 16 % et une part qui passe globalement de 21 % en 2012 à 27 %. On note également une forte hausse des investissements réalisés en portefeuille.

En 2013, les foncières SIIC ont été parmi les plus dynamiques, tant au 4^e trimestre en investissant 439 millions €, un volume en hausse de 208 % par rapport au 4^e trimestre 2012 que sur l'ensemble de l'année avec des volumes de 1,32 milliard €, en hausse de 62 % par rapport à 2013. Leur part passe de 5 % à 8 % en 2013. Les OPCI ont également enregistré un accroissement sensible de leurs engagements grâce à des opérations d'externalisation de commerces de grande taille. Leurs volumes se sont accrus de 130 % au 4^e trimestre et de 212 % en 2013, avec 1,83 milliard € investis et une part de marché qui bondit de 4 % à 12 %. En revanche, tous les autres acteurs affichent un recul plus ou moins marqué. Les fonds d'investissement concentrent 31 % des investissements (contre 36 % en 2012), les compagnies d'assurance 26 % (contre 30 % en 2012), les SCPI 14 % (15 % en 2012) et les privés 4 % (contre 5 % en 2012).

Le taux de rendement 'prime' dans Paris est stable depuis le 2^e trimestre 2013 et reste ainsi sur une baisse de 25 points par rapport à la fin 2012, à 4,25 %. Il a visiblement atteint un plancher. La tendance est similaire en Régions et notamment à Lyon, où le taux est stable au 4^e trimestre, à 5,70 %, mais baisse de 10 points de base par rapport à fin 2012. En 1^{ère} couronne parisienne, le rendement est également stable au 4^e trimestre à 5,90 %, après une hausse marquée en début d'année de 40 bps.

La prime de risque reste orientée à la baisse et passe de 451 points de base à fin 2012 à 246 points de base au 4^e trimestre 2013, recul toujours expliqué par la hausse de l'OAT et le repli de l'inflation. Ce phénomène milite pour une stabilisation durable des taux.

Perspectives

Pas de mouvement attendu sur les valeurs vénales pour les actifs 'prime', poursuite du recul des valeurs vénales pour les biens plus secondaires

Malgré une amélioration de la situation enregistrée au 4^e trimestre 2013, l'année 2014 ne devrait marquer le rebond de l'économie française. En effet, les investissements des entreprises devraient rester contenus, même s'ils devraient se redresser légèrement. Ils devraient en outre profiter de l'important allègement de charges, par le biais de la suppression des cotisations patronales familiales d'ici à 2017 et du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE). Cette réduction des charges devrait, au total, représenter entre 30 et 35 milliards €. La consommation des ménages devrait, quant à elle, demeurer en légère progression mais à un faible niveau. En effet, la pression fiscale continuera à peser sur les dépenses des ménages et la situation sur le marché de l'emploi ne devrait pas véritablement s'améliorer en 2014. La croissance du PIB devrait ainsi atteindre 0,8 % en 2013 et augmenter plus nettement en 2014 à 1,1 %. L'inflation devrait quant à elle, rester stable à un faible niveau et s'établir à 1 % en fin d'année 2014.

De la même manière, le marché de l'immobilier d'entreprise devrait se montrer plus dynamique en 2014. Sur le marché des bureaux, la demande utilisateurs pourrait progresser au 1^{er} semestre, puis rebondir plus sensiblement dans la 2^e partie de l'année, à mesure que les incertitudes pesant sur la reprise se dissipent. Ainsi, la demande placée devrait à nouveau dépasser la barre des 2 millions m², à l'instar de la moyenne des dix dernières années. Pourtant, cette augmentation des transactions locatives ne devrait pas entraîner une hausse des loyers, car l'offre devrait poursuivre sa progression. En effet, environ 1,5 millions m² sont actuellement en chantier, dont plus de 400 000 m² devraient être livrés en 2014. Ils s'ajouteront au 730 000 m² de surfaces neuves, immédiatement disponibles, selon les données publiées par le cabinet Deloitte. En revanche, les mesures d'accompagnement devraient se stabiliser progressivement.

Le marché des commerces devrait également connaître un regain d'activité, y compris dans les zones secondaires, où la vacance devrait graduellement diminuer, en particulier pour les pieds d'immeuble. Le loyer moyen pourrait ainsi se stabiliser, tandis que le loyer 'prime' pourrait enregistrer de nouvelles hausses localisées.

Rapport de la Société de Gestion

Le marché de la logistique devrait profiter de l'amélioration du chiffre d'affaires des enseignes et de l'essor persistant du e-commerce. La demande de plateformes devrait continuer à croître, ce qui devrait conduire à la livraison de nouvelles opérations de clé-en-main.

Le volume d'investissement devrait progresser cette année, alimenté par plusieurs grandes transactions qui ont été reportées en 2014, au cours des derniers mois de l'année 2013. Les meilleurs biens de bureaux, de commerces et également les plateformes logistiques aux revenus sécurisés continueront à attirer la convoitise des acquéreurs. Outre ces actifs 'prime', les biens secondaires devraient progressivement entrer à nouveau dans la cible des investisseurs. En effet, la baisse du loyer moyen pour les bureaux facilitera la marge de négociation des acquéreurs,

sur la base de taux de rendement particulièrement attractifs pour ce type d'actifs. En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait rester globalement inchangé en 2014, le taux de rendement moyen pourrait progressivement se stabiliser.

La prime de risque pour les actifs 'prime' de bureaux a poursuivi sa compression au 4^e trimestre. Alors que le taux de rendement 'prime' est resté stable entre le 3^e et le 4^e trimestre, la remontée de l'OAT n'a pu être compensée par l'inflation qui a, pour sa part, diminué. Elle devrait continuer à diminuer au cours de prochains trimestres. En effet, l'OAT devrait encore augmenter, alors que la stabilité de l'inflation et du taux de rendement 'prime' devrait persister. Pour autant, elle restera supérieure à sa moyenne historique, confirmant l'attractivité de l'investissement immobilier par rapport aux autres classes d'actifs s'en trouvera ainsi confortée.

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2013

En 2013, 124 M€ ont été investis avec 5 acquisitions réalisées, dont 2 en bureaux en Ile de France (Paris et Charenton) pour un montant de 52 M€, 2 en hôtellerie (Tignes et Morton) pour 55 M€ et un en commerce à Dijon pour un montant de 17 M€, à un rendement immobilier moyen de 6,44 % et des baux à durée ferme et longue pour tous les actifs mono-locataires.

Parallèlement, nous avons poursuivi notre stratégie de modernisation du patrimoine ou d'anticipation des risques locatifs avec la cession de 3 immeubles pour un total de 32 M€.

Grace aux acquisitions et aux relocations réalisées au cours de l'exercice, et à une proximité toujours accrue des équipes de gestion vis-à-vis des locataires afin de répondre au mieux à leurs attentes, le taux d'occupation financier a augmenté de 2,65 % entre 2012 et 2013 pour terminer à 86,45 % au 4^e trimestre 2013.

La collecte réalisée au travers de l'augmentation du capital au cours de l'exercice s'élève à 115 M€ brut. L'intégralité de cette collecte a été investie au 31 décembre 2013.

La distribution 2013 s'est élevée à 11,50 € / part conformément au prévisionnel annoncé.

Les comptes d'Edissimmo

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var (b- a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	88 435 634	95 905 617	7,59 %
Produits financiers ⁽²⁾	123 457	22 517	- 81,76 %
Sous-total	88 559 091	95 928 134	8,32 %
Charges immobilières ⁽³⁾	- 4 700 282	- 5 214 066	10,93 %
Frais généraux	- 9 479 234	- 10 237 445	8,00 %
Travaux de remise en état	- 1 263 881	- 1 235 628	- 2,24 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 671 961	- 2 202 827	227,82 %
Provisions pour charges non récupérables	- 2 746 163	- 4 398 488	69,04 %
Charges financières sur emprunts	- 10 686 769	- 8 893 689	- 16,78 %
Résultat exceptionnel	876 949	2 616	- 99,70 %
RÉSULTAT COMPTABLE	59 887 751	63 748 608	6,45 %
Résultat comptable par part	10,11	10,19	0,81 %
Dividendes par part sur Non-Optant ⁽⁵⁾	11,50	11,50	
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	<i>1,50</i>	<i>1,50</i>	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	0,54	0,71	32,03 %

(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 rééditions 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)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	88 435 634	95 905 617	7,59 %
Produits financiers	123 457	22 517	- 81,76 %
TOTAL	88 559 091	95 928 134	8,32 %

En 2013, les loyers facturés se sont élevés à 95 905 617 € soit une augmentation de 7,59 % par rapport à 2012.

Les acquisitions effectuées fin 2012 et au cours de l'exercice 2013 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 22 517 € en 2013.

L'évolution de l'encours moyen entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2013 est présentée dans le tableau suivant :

Evolution de l'encours moyen (en euros)	31/12/2012	31/12/2013
Ouverture au 1 ^{er} janvier	33 484 196	25 766 790
Solde fin de période	25 766 790	23 028 659
Encours moyen	29 625 493	24 397 724

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 83,82 % au 1^{er} trimestre, de 84,64 % au 2^e trimestre, de 85,42 % au 3^e trimestre, et de 86,45 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 85,09 % en 2013 ⁽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 2013, le stock de locaux vacants s'élevait à 91 322 m² ainsi répartis :

(en m ²)	31/12/2013
Bureaux	59 222
Entrepôts	22 876
Commerces	9 224
Activités	0
Divers	0

Répartition par zone géographique (en m²)

Répartition en m ²	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Divers	Total
Paris	594				594
Ile-de-France	53 009	8 539	22 876		84 424
Région	5 618	685			6 304
TOTAL	59 222	9 224	22 876	0	91 322

Les baux 2013

Durant l'exercice 2013, 32 nouveaux baux ont été signés. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Saint Denis - Avenue du Stade de France : 947 m² de bureaux (renouvellement)
- Puteaux - Quai de Dion Bouton : 1 256 m² de bureaux
- Paris 1^{er} - Avenue de l'Opéra : 846 m² de commerces
- Paris 17^e - Avenue de Villiers : 611 m² de bureaux
- Boulogne Billancourt - Avenue du Général Leclerc : 1 026 m² de bureaux
- Roissy en France - Parc des Reflets : 2 246 m² de bureaux
- Caluire & Cuire - Cité Park : 820 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 €)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 864 709	- 812 510	- 6,04 %
Assurances	- 192 858	- 90 800	- 52,92 %
Honoraires	- 649 437	- 666 022	2,55 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 2 706 572	- 3 410 966	26,03 %
Autres	- 286 707	- 233 768	- 18,46 %
TOTAL	- 4 700 282	- 5 214 066	10,93 %

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 5 214 066 € comparé à un niveau de réalisation en 2012 de 4 700 282 €.

Dont entretiens et réparations : - 812 510 €

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)	
Tour Areva	La Défense	- 106 630
Zac de Val Bréon bâtiment 3	Châtres	- 106 395
Zac de Val Bréon bâtiment 1	Châtres	- 99 885
83/85 Bld Vincent Auriol	Paris	- 89 619
Zae les terres d'or	Gevrey	- 83 776
Zac de Val Bréon bâtiment 4	Châtres	- 66 074
Zac des barbanniers	Gennevilliers	89 565
Autres divers < 60 K€		- 349 696
TOTAL		- 812 510

Dont assurances : - 90 800 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2013.

Dont honoraires : - 666 022 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires liés aux actifs immobiliers pour 193 879 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 472 143 euros.

Dont impôts et taxes non récupérables : - 3 410 966 €

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

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	- 2 440 241
Taxes sur bureaux	- 965 987
Impôts divers	- 4 738
TOTAL	- 3 410 966

Dont Autres : - 233 768 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Frais d'actes et de contentieux	- 185 638
Bail à construction ⁽¹⁾ - Boulogne	- 171 939
Indemnité d'assurance sur sinistre	117 915
Autres < 10 K€	5 894
TOTAL	- 233 768

(1) Bail à construction terminé le 8 août 2013.

Rapport de la Société de Gestion

Dont frais généraux

(en euros)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 6 996 367	- 7 481 593	6,94 %
Frais divers de gestion	- 2 482 868	- 2 755 852	10,44 %
TOTAL	- 9 479 234	- 10 237 445	8,00 %

Il convient de préciser que les frais divers de gestion incluent notamment les honoraires de relocation (793 004 €), les coûts liés à la production des rapports annuels, la publication des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (702 702 €), les honoraires d'intermédiaires (174 074 €) ainsi que les honoraires d'expertises et d'autres intermédiaires (354 075 €). Ils incluent également les impôts et taxes non rattachées aux immeubles (CVAE) pour un montant de 557 134 €.

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 2013, la rémunération s'est élevée à :

- 284 590 € HT au titre des cessions
- et 9 413 659 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Ces commissions sur cessions et la commission de rémunération sur les souscriptions de parts sur le marché primaire sont déterminées conformément à la 2^e résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2012.

La commission de rémunération sur les souscriptions est déterminée conformément au texte des résolutions extraordinaires de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2012.

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations (PGR) (en euros)	2013
Stock initial	- 2 830 100
Dotation aux provisions	- 1 247 305
Reprises de provisions	1 489 185
Stock fin de période	- 2 588 220

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 2013 de 2 588 220 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 01/01/2013	- 2 830 100
Dotation aux provisions	- 1 247 305
Reprises de provisions	1 489 185
Stock fin de période 31/12/2013	- 2 588 220
Solde dotations reprises	241 880
Dépenses et engagements	- 1 489 185
Impact net PGR	- 1 247 305

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

(en euros)	Plan quinquennal					TOTAL
	2014	2015	2016	2017	2018	
Plan Gros Travaux au 31/12/2013	2 043 720	361 500	366 000	2 368 000	670 000	5 810 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2013	2 043 720	361 500	183 000			2 588 220

Parallèlement, les mouvements de l'exercice (- 1 489 185 €) ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	Nature	(en euros)	
122/132 rue des étudiants	Courbevoie	Réfection des toitures et terrasses	- 239 880
5/10 rue de la renaissance	Antony	Travaux de rénovation sur parties communes Bât. C	- 187 640
11 quai Dion Bouton	Puteaux	Travaux menuiseries intérieures & sols parties communes	- 141 153
3 allée Edmée Lheureux	Joinville Le Pont	Reprise sur béton	- 110 652
15 quai Dion Bouton	Puteaux	Travaux sols souples parties communes	- 100 784
119/131 avenue Louis Roche	Gennevilliers	Travaux & réfection complète de la toiture	- 96 779
Bercy-Reflets	Charenton Le Pont	Mise en place écran acoustique	- 80 459
111 rue Cardinet	Paris	Réfection du hall d'entrée	- 79 875
Divers < 60 k€			- 451 963
TOTAL			- 1 489 185

Les remises en état

Les remises en état s'établissent à - 1 235 628 € 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)	
3/5 bis rue des 4 cheminées	Boulogne-Billancourt	Remise en état des parties communes	- 519 377
88 ter avenue Gal Leclerc	Boulogne-Billancourt	Travaux électricité remplacement porte du hall.	- 150 050
Le Lumière 23 rue Maryse Bastié	Bron	Travaux de remise en état climatisation	- 112 962
83/85 bld Vincent Auriol	Paris	Travaux électricité	- 88 785
5/10 rue de la renaissance	Antony	Travaux Remise en états départ locataires	- 81 400
3 allée Edmée Lheureux	Joinville	Réfection hall entrée - travaux d'électricité	- 69 654
31 rue du Pont	Neuilly sur Seine	Travaux de chaufferie et sanitaire	- 66 500
Divers < 50 k€			- 146 900
TOTAL			- 1 235 628

Les contentieux

Contentieux locatifs

- Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2013
Stock début de période	5 818 943
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	1 344 090
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 2 041 700
Stock fin de période	5 121 333

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 344 090 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 2 041 700 €. Au 31 décembre 2013 le montant de la provision figurant au bilan est de 5 121 333 €.

Contentieux significatifs

Immeuble Chelles : le contentieux avec le locataire remonte à 2008 et la créance porte sur 671,6 K€. Ne payant pas son loyer régulièrement et intégralement nous avons tenté, par toutes les voies judiciaires mais aussi de manière amiable de résoudre le problème. Cependant le locataire par l'intermédiaire de son conseil bloque depuis maintenant plusieurs années toute possibilité d'évolutions positives.

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 Juin 2013 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 (18^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 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.

- Crédit Agricole Ile de France - signature d'un contrat de prêt de 37,5 M€ en décembre 2013 avec une utilisation de la totalité en décembre 2013.

L'échéance du prêt est le 27 décembre 2018.

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 2,43 % 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, (17^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2013) :

- Crédit Agricole Ile de France - signature d'un contrat de prêt court terme de 30 M€ en juillet 2013. Ce prêt est utilisé à hauteur de 30 M€ au 31/12/2013.

Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 165 bp de marge.

- BNP - signature d'un contrat de prêt court terme de 30 M€ en novembre 2013. Ce prêt est utilisé à hauteur de 30 M€ au 31/12/2013.

Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 115 bp de marge.

III) Financement mis en place en vue de procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, (16^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2013) :

- 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 tirages, principalement liés aux appels de fonds relatifs à la VEFA d'Annemasse ont porté sur 46,9 M€ au 31 décembre 2013.

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

L'ensemble des charges financières, après déduction de la rémunération des appels de fonds liés aux opérations en VEFA, s'élève en 2013 pour la SCPI à 8 894 K€.

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

Les charges financières liées au financement long terme s'élèvent pour la SCPI à 8 864 K€ avec un coût moyen de la dette bancaire long terme (210 000 000 €) de 4,22 %. Ce taux est à comparer au dividende rapporté à la valeur comptable d'Edissimmo qui est de 6,18 %. L'écart positif entre les deux nombres traduit l'effet de levier positif généré par ces financements.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2013 s'élève à 2 616 €.

Les résultats

(en euros)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	59 887 751	63 748 608	6,45 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2013), le résultat de l'exercice s'élève à 10,19 €.

La distribution

La distribution courante de 2013

La distribution courante de l'exercice 2013 s'est établie à - 71 943 890 € et représente 11,50 € par part non optant au prélèvement forfaitaire (dont inclus 1,50 € sur la plus-value immobilière).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros en cumul)	2013	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	3 180 826	0,54
Résultat comptable	63 748 608	10,19
Distribution annuelle non-optant	- 62 469 172	- 10,00
Distribution de Plus-Value Immobilière	- 9 474 718	- 1,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	4 460 262	0,71

La distribution prévisionnelle de 2014

Compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipée au travers du business plan à 4 ans de la SCPI, il a été décidé en accord avec le Conseil de Surveillance :

- de maintenir la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2014 à 11,50 € / part, avec un légère hausse possible au 4^e trimestre en fonction des résultats de la SCPI en fin d'année.

- de décomposer cette distribution de 11,50 € par part de la façon suivante :

- 4,50 € par part de plus-values immobilières, à titre exceptionnel, de façon à distribuer une partie des plus-values immobilières réalisées au cours des dernières années,
- 7 € par part de résultat comptable 2014 ; le solde du résultat comptable 2014 sera alors doté au Report à Nouveau.

Les expertises

En 2013, 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 1 486 775 170 € hors droits et à 1 578 955 231 € 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 31/12/2013 de 1 206 619 884,63 € soit une hausse de 4,3 % par rapport à 2012.

La valeur de réalisation par part ressort à 183,44 €, en baisse de 1,5 % sur un an.

(en euros)	Réel 2012	Réel 2013	Évolution 2013/2012
Valeur de réalisation de la SCPI	1 156 587 722 €	1 206 619 885 €	4,33 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les principales caractéristiques.

Rapport de la Société de Gestion

La politique d'acquisitions et de cessions

Investissements

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²) Bureaux	Prix d'acquisition HT HD €	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Centre commercial - 21300 Chenove (40 % de l'indivision)	Commerces	5 658	16 413 854	23/04/2013	
122-126 rue du Château des rentiers - 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	4 493	22 307 465	10/07/2013	
Club Med Val Claret - 73320 Tignes (50 % de l'indivision)	Hôtels & loisirs	8 426	21 250 000	15/10/2013	
14 à 18 av du Général de Gaulle - 94220 Charenton le Pont (42,5 % de l'indivision)	Bureaux	5 470	28 163 525	13/11/2013	
Center Parc - 86120 Morton	Hôtels & loisirs	8 343	31 553 000	29/05/2013	31/03/2015
TOTAL ACQUISITIONS		32 390	119 687 844		

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2013 représentent environ 124 M€ actes en main (dont 32 M€ au travers d'une acquisition réalisée en VEFA avec paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux, moyennant une rémunération des appels de fonds) répartis en cinq immeubles achetés entre avril et novembre 2013 et offrant un rendement locatif moyen de 6,44 %.

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 (Paris et Charenton),
- des immeubles de diversification autant en termes de typologie d'actifs que géographique (2 actifs d'hôtellerie et 1 de commerce en Régions).

Cessions

La politique de cession sur 2013, en parfaite continuité avec celle de 2012, 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 2013 (en euros)	Type	Prix de vente (H.D.)	Plus/moins-value comptable	Impôt
119/131 Av. Louis Roche - 92230 Gennevilliers	Locaux d'activités et mixtes	5 250 000 €	209 464 €	0 €
26 à 52 Rue Du P.A Lemierre - 75020 Paris	Bureaux	17 167 480 €	- 4 451 460 €	0 €
5 Promenade De La Bonette - 92230 Gennevilliers	Bureaux	6 800 000 €	- 988 412 €	0 €
Total cessions réalisées		29 217 480 €	- 5 230 408 €	0 €

Les moins-values comptables réalisées en 2013 s'élèvent à 6 M€ et correspondent aux moins-values réalisées sur le plan de cession telles que présentées ci-dessus ; elles sont diminuées des régularisations sur cessions effectuées sur exercices antérieurs pour un montant de - 775 K€.

Perspectives 2014

Gestion

En 2014, l'attention portée sur l'amélioration du taux d'occupation financier d'Edissimmo va se poursuivre au travers de 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. Compte tenu des dernières évolutions réglementaires sur les SCPI, Edissimmo pourra étudier à partir de 2014 des projets d'acquisitions au travers de parts de SCI si des opportunités se présentent.

L'allocation cible d'Edissimmo se décompose de la façon suivante :

- Allocation sectorielle :
 - Bureaux : 80 % (+/- 5 %)
 - Diversification (commerces, hôtels, logistique) 20 % (+/- 5 %)
- Allocation géographique :
 - France : 100 %
 - IDF : 75 % (+/- 5 %)
 - Régions : 25 % (+/- 5 %)

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. 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.

	2011		2012		2013	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	83 532	17 212 114 €	63 110	11 801 570 €		
Marché de gré à gré	1 408	231 973 €	3 236	591 077 €	2 928	519 053 €
Total	84 940	17 444 087 €	66 346	12 392 647 €	2 928	519 053 €

Pas d'échange de part sur le marché de confrontation.

Il n'y a pas eu de suspens en 2012 et en 2013.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 2 928 parts correspondant pour l'année 2013 à 0,05 % de la capitalisation.

Marché primaire

Souscriptions nettes (souscriptions - retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit	Nombre d'associés
Janvier	8 585	225	1 931 625 €	68
Février	36 872	225	8 296 200 €	106
Mars	69 679	225	15 677 775 €	107
Avril	20 373	225	4 583 925 €	121
Mai	10 207	225	2 296 575 €	52
Juin	25 839	225	5 813 775 €	123
Juillet	21 888	225	4 924 800 €	72
Août	65 560	225	14 751 000 €	90
Septembre	23 478	225	5 282 550 €	107
Octobre	29 246	225	6 580 350 €	145
Novembre	13 766	225	3 097 350 €	66
Décembre	41 295	225	9 291 375 €	158
Total	366 788		82 527 300 €	

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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de suivant cette information.

La société de gestion proposerai 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 au 01/01/2014

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, personne physique ou personne morale, est personnellement 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 relevant de 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).

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-propiétaire 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-propiétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-propiétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propiété 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-propiété.

Toutefois, lorsque l'immeuble dont la propriété est démembrée est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire est admis, sous certaines conditions, à déduire certaines dépenses qu'il a effectivement supportées des revenus tirés de ses autres propriétés.

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 Dufloy, Scellier ou 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 : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux 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 : 4,5 %
- Contribution additionnelle : 0,3 %
- Prélèvement de solidarité : 2 %

Depuis le 1^{er} janvier 2013, ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés et inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les produits de placement à revenu fixe peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

La demande de dispense de prélèvement doit être formulée, sous la responsabilité du contribuable, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. Elle prend la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement est inférieur aux montants précités.

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).

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 depuis le 1^{er} septembre 2013, 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 parts de SCPI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Au-delà de la 6 ^e et jusqu'à la 21 ^e année	6 % par année	1,65 % par année
Entre la 21 ^e et la 22 ^e	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^e	Exonération totale	9 %
Au-delà de la 30 ^e	/	Exonération totale

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déagée 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 % 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.

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 afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

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. 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, plus ou moins-values 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 est nécessaire.

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

Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

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 75 % 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
10,19	11,50	10,60	10,60	0,00

Rapport de la Société de Gestion

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

Suite aux modifications statutaires adoptées par l'Assemblée Générale l'année dernière, le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans. Le Conseil de Surveillance est renouvelé 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 ne doivent pas cumuler plus de 5 mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Il est précisé que de nouvelles modifications relatives au Conseil de Surveillance sont soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner 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, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 3 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars, en Juin et 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 "Asset", commission "Property" ; et commission "Financière".

Les commissions se composent de 7 à 12 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.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

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 (n°2003-706) du 1^{er} août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mis 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 composants 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 (articles 422-1 à 422-46-2).
- 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.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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 de 1^{er} niveau est assuré 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 - Déontologie (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 oeuvre.

- 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.

De nouvelles dispositions sont soumises à l'approbation des Associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2014 au travers des résolutions que vous trouverez en p.50 à 54 et du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance annexé au présent Rapport en p.55 à 61.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2012	2013
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 167 010 715	1 223 829 240
Valeur de réalisation	1 156 587 722	1 206 619 885
Valeur de reconstitution	1 357 810 484	1 417 780 047
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	187,90	186,06
Valeur de réalisation	186,22	183,44
Valeur de reconstitution	218,62	215,54

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Montant du capital nominal	828 259 380 €	828 259 380 €	883 237 788 €	950 277 186 €	1 006 395 750 €
Nombre de parts	5 413 460	5 413 460	5 772 796	6 210 962	6 577 750
Nombre d'associés	46 829	46 095	46 627	47 034	53 034

Évolution du dividende

(en euros par part)	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,01	2,98	2,05	0,43	0,54
Dividende versé au titre de l'année après prélèvement forfaitaire	12,46	12,19	12,48	11,50	11,50
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>				1,50	1,50
Dividende / prélèvement forfaitaire versé au Trésor	0,04	0,01	0,02	0	0
Résultat de l'exercice	12,47	11,27	10,57	10,11	10,19
Report à nouveau après affectation du résultat	2,98	2,05	0,43	0,54	0,71
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	26,11	26,35	25,29	24,69	22,05

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2012	Variation	Réel 2013
Fonds collectés	1 010 431 316	71 017 939	1 081 449 255
Capital	950 277 186	56 118 564	1 006 395 750
Primes nettes de souscription / fusion	60 154 130	14 899 375	75 053 505
Emplois des fonds	- 1 009 394 838	- 76 237 975	- 1 085 632 813
Plus ou moins-value comptables	153 398 573	- 15 478 850	137 919 723
Réserves			
Report à nouveau	2 400 346	780 480	3 180 826
Investissements	- 1 420 193 757	- 85 933 605	- 1 506 127 362
Financements / emprunt	255 000 000	24 394 000	279 394 000
TOTAL I	1 036 478	- 5 220 036	- 4 183 558
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	- 30 036 649	- 9 156 406	- 39 193 055
TOTAL II	- 30 036 649	- 9 156 406	- 39 193 055
Montant restant à investir	- 29 000 171	- 14 376 442	- 43 376 613

Dettes fournisseurs par échéances 2013

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 31/12/2013 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	11 948 206,00		3 556 799,23	7 080 004,21	1 311 402,56
TOTAL	11 948 206,00	0,00	3 556 799,23	7 080 004,21	1 311 402,56

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2009		2010		2011		2012		2013	
	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		5 609 781		5 924 648		6 255 907	
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	17,40	98,19 %	16,49	99,64 %	15,01	99,47 %	14,94	99,20 %	15,22	97,81 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,18	1,02 %	0,04	0,24 %	0,09	0,60 %	0,12	0,80 %	0,23	1,48 %
Produits divers	0,14	0,79 %	0,02	0,12 %	- 0,01	- 0,07 %	0,00	0,00 %	0,11	0,71 %
TOTAL DES REVENUS	17,72	100,00 %	16,55	100,00 %	15,09	100,00 %	15,06	100,00 %	15,56	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,42	- 8,01 %	- 1,35	- 8,16 %	- 1,25	- 8,28 %	- 1,18	- 7,84 %	- 1,24	- 7,97 %
Autres frais de gestion	- 0,19	- 1,07 %	- 0,17	- 1,03 %	- 1,13	- 7,49 %	- 0,24	- 1,59 %	- 1,97	- 12,66 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,27	- 1,52 %	- 0,23	- 1,39 %	0,07	0,46 %	- 0,20	- 1,33 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 2,62	- 14,79 %	- 2,45	- 14,80 %	- 2,36	- 15,64 %	- 2,44	- 16,20 %	- 0,28	- 1,80 %
Sous-total charges externes	- 4,50	- 25,40 %	- 4,20	- 25,38 %	- 4,67	- 30,95 %	- 4,06	- 26,96 %	- 3,49	- 22,43 %
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	0,15	0,85 %	- 0,44	- 2,66 %	0,29	1,92 %	0,07	0,46 %	- 0,20	- 1,29 %
- autres	0,52	2,93 %	1,23	7,43 %	1,72	11,40 %	0,80	5,31 %	- 0,03	- 0,19 %
Sous-total Charges internes	0,67	3,78 %	0,79	4,77 %	2,01	13,32 %	0,87	5,78 %	- 0,23	- 1,48 %
Charges financières	- 1,64	- 9,26 %	- 1,78	- 10,76 %	- 1,98	- 13,12 %	- 1,91	- 12,68 %	- 1,65	- 10,60 %
TOTAL DES CHARGES	- 5,47	- 30,87 %	- 5,19	- 31,36 %	- 4,64	- 30,75 %	- 5,10	- 33,86 %	- 5,37	- 34,51 %
RÉSULTAT COURANT	12,25	69,13 %	11,36	68,64 %	10,45	69,25 %	9,96	66,14 %	10,19	65,49 %
Produits exceptionnels	0,23	1,30 %	0,05	0,30 %	0,13	0,86 %	0,15	1,00 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	- 0,01	- 0,06 %	- 0,14	- 0,85 %	- 0,01	- 0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	12,47	70,37 %	11,27	68,10 %	10,57	70,05 %	10,11	67,13 %	10,19	65,49 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	0,03	0,17 %	0,93	5,62 %	1,55	10,27 %	1,39	9,23 %	1,31	8,42 %
Revenu distribué avant prélèvement forfaitaire	12,50	70,54 %	12,20	73,72 %	12,12	80,32 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %
Revenu distribué après prélèvement forfaitaire	12,46	70,32 %	12,19	73,66 %	12,10	80,19 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %

(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 2013

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	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	13 604 678			
5/10 rue de la Renaissance	91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux	10 540	42 621 515			
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	3 548	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 av Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103	42 785 465			
7, Rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux Autres	4 586 26	19 616 019			
11/15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	6 370 101	18 488 765			
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	12 581	53 732 400			
63 ter Av. Edouard Vaillant	92200 - BOULOGNE-BILLANCOURT	01/12/09	2009	Bureaux	5 125	24 700 000			
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884	16 332 400			
106 Avenue Jean Moulin	78170 - LA CELLE-SAINT-CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux Autres	5 033 610	10 174 200			
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/76	1973	Bureaux Autres	1 132 610	5 340 695			
76 Av. 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	20 381 959			
Rue Des Chauffours	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	8 110	66 599 096			
14 Av. Louison Bobet	94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/87	1987	Bureaux Autres	2 786 498	5 088 796			
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres Bureaux	276 11 187	61 295 670			
Bld De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux Autres	3 525 194	3 927 309			
Les Quadrants 3 Av. Du Centre	78180 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	08/07/82	1982	Bureaux Autres	4 915 705	5 128 530			
11-15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	5 981 195	19 328 883			
3 Allée Edmée Lheureux	94340 - JOINVILLE-LE-PONT	21/10/88	1989	Bureaux	2 304	3 435 797			
3 Rue De La Renaissance	92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux	3 062	6 568 253			
94/100 Rue Albert Calmette	78350 - JOUY-EN-JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux	3 333	6 136 352			
278 Bis / 280 Av. Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656	90 450 868			
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	17 980 057			
16/18 Rue Du Dôme	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	27/12/88	1990	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135	23 154 227			
41/43 Rue Camille Desmoulins	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	27/06/03	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes Autres	2 453 64 5	10 169 214			
58 Av. De La Marne	92120 - MONTROUGE	27/07/79	1975	Bureaux Autres	2 805 1 088	6 546 374			

Situation des investissements

au 31 décembre 2013

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	3 391	7 361 992			
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	9 172 946			
Avenue Paul Vaillant Couturier	93000 BOBIGNY	19/11/12	2012	Bureaux	4 601	8 173 710			
Boulevard Vital Bouhot	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2012	Bureaux	3 462	31 502 400			
2 Rue Marceau	92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	2012	Bureaux	5 087	26 327 244			
70 Rue Rivay	92300 LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	2012	Bureaux	2 704	17 165 000			
14 à 18 Avenue du Général de Gaulle	94220 CHARENTON-LE-PONT	13/11/13		Bureaux	5 470	28 193 526			
Total Bureaux Ile-de-France					213 729	782 993 542	737 872 970	45 748 124	783 621 094
Les 16 Arpents Rte Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143	3 617 076			
36/52 Bld 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	70 235 315			
Total Commerces Ile-de-France					30 476	78 776 494	62 676 200	3 885 924	66 562 124
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004	37 314 821			
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	46 030	34 203 145			
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	51 300	31 879 916			
Total Logistique / stockage Ile-de-France					160 334	103 397 883	85 100 000	5 276 200	90 376 200
Carrefour Pleyel 143 Bd 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					4 565	6 092 983	8 510 000	527 620	9 037 620

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PARIS									
111 Rue Cardinet	75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux	1 999	5 977 120			
94 Av. De Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux	1 560	4 692 865			
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			
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	703	2 416 870			
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	4 883	23 597 590			
52 Bld De Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371	13 779 320			
83/85 Bld 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	1 884 147			
2-12 rue des Pirogues 75012 Paris	75012 - PARIS	01/12/11	1993	Bureaux	6 557	45 179 579			
9-35 avenue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	23/12/11	1995	Bureaux	5 139	26 289 748			
122 à 126 rue du Château des rentiers	75013 - PARIS	10/07/13	1979	Bureaux	4 493	22 307 465			
Total Bureaux Paris					34 940	164 373 846	203 130 000	12 594 060	215 724 060
31 Av. De L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	6 744 172			
Total Commerces Paris					1 271	6 744 172	9 050 000	561 100	9 611 100
330 Rue De Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299	4 403 678			
Total Hébergement Paris					2 120	4 403 678	8 930 000	553 660	9 483 660
67/69 Rue De Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 215 87	3 886 290			
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris					1 302	3 886 290	5 470 000	339 140	5 809 140

Situation des investissements

au 31 décembre 2013

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	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	3 285	5 486 390			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B1	31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	3 277	5 451 670			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B2	31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux	3 278	5 105 668			
253 Boulevard De Leeds	59000 - EURALILLE	31/05/01	2002	Bureaux	4 566	7 831 378			
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	6 810	17 755 684			
27 Bld 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	50 671 083			
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10		Bureaux	18 142	56 759 500			
Le Valvert - Gare TGV de Valence	26300 - ALIXAN	16/12/10	2010	Bureaux	6 544	14 895 728			
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	4 487	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 Province					83 774	209 543 911	208 192 000	12 907 904	221 099 904
Chablay Parc 74100 Annemasse	74100 - ANNEMASSE	21/09/11		Commerces	9 319	30 915 779			
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998	2 041 252			
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 939	9 531 084			
Centre Commercial	21300 - CHENOVE	19/04/13		Commerces	5 658	16 413 854			
Total Commerces Province					22 914	58 901 970	66 054 000	4 095 348	70 149 348
Route de Grenade - Hôtel Latitudes	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 483	20 526 399			
Hôtel Latitudes	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689	8 302 125			
Hotel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915	3 856 960			
Club Med Val Claret	73320 - TIGNES	15/10/13		Hébergement	8 426	21 288 497			
Center Parc Morton	86000 - MORTON			Hébergement	8 361	4 732 950			
Total Hébergement Province					34 874	58 706 932	66 500 000	4 123 000	70 623 000
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	19 736 200			
Total Logistique / stockage Province					51 997	28 305 662	25 290 000	1 567 980	26 857 980
TOTAL EDISSIMMO 2013				90 immeubles(s)	642 295	1 506 127 362	1 486 775 170	92 180 061	1 578 955 231
TOTAL EDISSIMMO 2012				88 immeubles(s)	623 093	1 420 193 757	1 407 666 222	87 118 678	1 495 248 354

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Comptes annuels

au 31 décembre 2013

État du patrimoine

(en euros)	31/12/2012		31/12/2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 351 921 998,39	1 407 666 222,00	1 407 965 523,41	1 486 775 170,00
Agencements et installations	46 832 348,19		54 949 867,53	
Immobilisations en cours	21 439 410,56		43 211 970,97	
Sous-total 1	1 420 193 757,14	1 407 666 222,00	1 506 127 361,91	1 486 775 170,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 830 100,00		- 2 588 220,00	
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	- 2 830 100,00	0,00	- 2 588 220,00	0,00
TOTAL I	1 417 363 657,14	1 407 666 222,00	1 503 539 141,91	1 486 775 170,00
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	576 676,52	576 676,52	576 352,74	576 352,74
Sous-total 1	576 676,52	576 676,52	576 352,74	576 352,74
Créances				
Locataires et comptes rattachés	18 346 456,62	18 346 456,62	17 888 748,69	17 888 748,69
Locataires douteux	6 532 599,27	6 532 599,27	6 557 632,90	6 557 632,90
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 818 942,76	- 5 818 942,76	- 5 121 333,07	- 5 121 333,07
Autres créances	32 801 701,85	32 801 701,85	59 809 201,35	59 809 201,35
Sous-total 2	51 861 814,98	51 861 814,98	79 134 249,87	79 134 249,87
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	25 766 789,77	25 766 789,77	23 028 658,73	23 028 658,73
Sous-total 3	25 766 789,77	25 766 789,77	23 028 658,73	23 028 658,73
Provisions générales pour risques et charges				
	- 2 561 862,72	- 2 561 862,72	- 1 704 359,25	- 1 704 359,25
Dettes				
Dettes financières	- 272 653 305,02	- 272 653 305,02	- 296 205 337,61	- 296 205 337,61
Dettes d'exploitation	- 3 174 264,86	- 3 174 264,86	- 8 802 249,70	- 8 802 249,70
Dettes diverses	- 49 644 148,07	- 49 644 148,07	- 76 209 880,94	- 76 209 880,94
Sous-total 4	- 325 471 717,95	- 325 471 717,95	- 381 217 468,25	- 381 217 468,25
TOTAL II	- 249 828 299,40	- 249 828 299,40	- 280 182 566,16	- 280 182 566,16
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	39 835,28	39 835,28	33 699,26	33 699,26
Charges à répartir sur plusieurs exercices	725 558,10		445 383,35	
Produits constatés d'avance	- 1 290 035,54	- 1 290 035,54	- 6 418,47	- 6 418,47
TOTAL III	- 524 642,16	- 1 250 200,26	472 664,14	27 280,79
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
	1 167 010 715,58		1 223 829 239,89	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)				
		1 156 587 722,34		1 206 619 884,63

(*) 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 2013

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	950 277 186,00		56 118 564,00	1 006 395 750,00
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	950 277 186,00		56 118 564,00	1 006 395 750,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	101 139 114,83		29 160 099,52	130 299 214,35
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	- 72 778 004,23		- 14 260 724,81	- 87 038 729,04
Prélèvement sur prime de fusion	- 18 022 756,02		0,00	- 18 022 756,02
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	60 154 129,98		14 899 374,71	75 053 504,69
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	153 398 573,24		- 15 478 850,44	137 919 722,80
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	2 400 346,06	780 480,30		3 180 826,36
Sous-total 3	155 798 919,30	780 480,30	- 15 478 850,44	141 100 549,16
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013			63 748 607,60	63 748 607,60
Acomptes sur distribution 2013			- 62 469 171,56	- 62 469 171,56
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		
Sous-total 4	780 480,30	- 780,480,30	1 279 436,04	1 279 436,04
TOTAL GÉNÉRAL	1 167 010 715,58	0,00	56 818 524,31	1 223 829 239,89

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31/12/2012		31/12/2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 123 507 813	1 123 495 068	1 156 941 501	1 149 194 970
Commerces	113 205 028	107 491 154	144 392 434	137 780 200
Hôtels et Loisirs	37 073 182	45 000 000	63 110 610	75 430 000
Locaux d'activité et mixtes	14 811 157	18 960 000	9 979 273	13 980 000
Logistique / stockage	131 596 577	112 720 000	131 703 544	110 390 000
TOTAL	1 420 193 757	1 407 666 222	1 506 127 362	1 486 775 170

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2012		31/12/2013	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 805 340,80		19 957 517,98	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	2 459 097,43		2 048 137,27	
Grosses réparations	1 169 850,95		1 489 184,66	
Autres charges immobilières	11 989 197,09		15 351 785,00	
Sous-total 1		38 423 486,27		38 846 624,91
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	8 402 867,97		9 537 171,73	
Dotation aux amortissements d'exploitation	700 351,62		787 986,68	
Dotations aux provisions d'exploitation	2 394 039,49		2 061 468,54	
Provisions pour créances douteuses	1 050 974,18		1 344 090,77	
Provisions pour grosses réparations	732 840,95		1 247 304,66	
Autres provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Autres charges	6 732 895,29		10 558 647,40	
Sous-total 2		20 013 969,50		25 536 669,78
Charges financières				
Charges financières diverses	11 318 161,68		10 295 534,28	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		11 318 161,68		10 295 534,28
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2 500,01		2 885,37	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		2 500,01		2 885,37
TOTAL DES CHARGES		69 758 117,46		74 681 714,34
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	88 493 474,71		95 210 959,89	
Charges facturées	22 805 340,80		19 957 517,98	
Produits annexes	- 23 885,96		694 657,57	
Sous-total 1		111 274 929,55		115 863 135,44
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	4 964 890,97		5 475 094,35	
Transfert de charges d'exploitation	11 805 703,38		15 646 124,52	
Autres produits	0,27		16 104,67	
Sous-total 2		16 770 594,62		21 137 323,54
Produits financiers				
Produits financiers	720 895,54		1 424 362,05	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		720 895,54		1 424 362,05
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	879 448,64		5 500,91	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		879 448,64		5 500,91
TOTAL DES PRODUITS		129 645 868,35		138 430 321,94
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		59 887 750,89		63 748 607,60

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 2013 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 30 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.

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 2013 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2014/2018.

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 (2014/2018) 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 au passif du bilan (capitaux propres).

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 honorées 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 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
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	1 398 754 346,58	43 059 725,55	33 848 548,72	1 407 965 523,41
Agencements et installations		54 949 867,53		54 949 867,53
Immobilisations en cours	21 439 410,56	21 772 560,41		43 211 970,97
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 420 193 757,14	119 782 153,49	33 848 548,72	1 506 127 361,91
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	576 676,52	36 216,57	36 540,35	576 352,74
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	576 676,52	36 216,57	36 540,35	576 352,74
TOTAL	1 425 640 862,22	119 818 370,06	33 885 089,07	1 511 574 143,21

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
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				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	0,00			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	34 898 969,15	0,00	0,00	34 898 969,15
TOTAL	39 769 397,71	0,00	0,00	39 769 397,71

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2013
Créances douteuses	5 818 942,76	1 344 090,77	2 041 700,46	5 121 333,07
Pertes et charges non récupérables	2 561 862,72	2 731 065,35	3 588 568,82	1 704 359,25
Travaux de Grosses Réparations	2 830 100,00	1 247 304,66	1 489 184,66	2 588 220,00
TOTAL	11 210 905,48	5 322 460,78	7 119 453,94	9 413 912,32

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	272 653 305,02	60 000 000,00	236 205 337,61	296 205 337,61
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 174 264,86	8 802 249,70		8 802 249,70
Dettes sur immobilisations	2 917 495,37	3 145 956,30		3 145 956,30
Autres dettes d'exploitation	4 299 759,18	4 382 311,05		4 382 311,05
Dettes aux associés	20 811 760,91	41 188 596,71		41 188 596,71
Dettes fiscales	3 297 889,49	1 817 036,00		1 817 036,00
Autres dettes diverses	18 317 243,12	25 675 980,88		25 675 980,88
TOTAL	325 471 717,95	145 012 130,64	236 205 337,61	381 217 468,25

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	576 676,52	576 352,74		576 352,74
Autres créances	0,00			0,00
Sous-total 1	576 676,52	576 352,74		576 352,74
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	0,00	0,00		0,00
Créances locataires	24 879 055,89	24 446 381,59		24 446 381,59
Créances fiscales	10 301 132,90	9 074 716,67		9 074 716,67
Créances sur cession d'immobilisations	0,00			0,00
Fournisseurs débiteurs	2 822 298,81	4 209 677,29		4 209 677,29
Associés opération sur capital	4 099 222,15	25 826 860,57		25 826 860,57
Autres créances	15 579 047,99	20 697 946,82		20 697 946,82
Sous-total 2	57 680 757,74	84 255 582,94		84 255 582,94
TOTAL	58 257 434,26	84 831 935,68		84 831 935,68

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Variations		Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	2 109 725,68		165 516,45	1 944 209,23
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 169 850,95	319 333,71		1 489 184,66
TOTAL	3 279 576,63	319 333,71	165 516,45	3 433 393,89
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	2 939 020,34		584 682,24	2 354 338,10
Impôts fonciers non refacturables	1 337 150,03	858 772,78		2 195 922,81
Taxes sur les bureaux	1 086 196,98		120 209,96	965 987,02
Taxes sur les ordures ménagères	255 376,24		11 057,61	244 318,63
TVA non récupérable	0,00			0,00
Droit d'enregistrement	378 100,00		378 100,00	0,00
Honoraires de relocations	1 137 448,30		624 619,07	512 829,23
Divers	4 855 905,20	4 222 484,01		9 078 389,21
TOTAL	11 989 197,09	5 081 256,79	1 718 668,88	15 351 785,00
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	6 996 366,53	485 226,47		7 481 593,00
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	229 398,50	83 192,15		312 590,65
Divers	1 177 102,94	281 295,04		1 458 397,98
TOTAL	8 402 867,97	849 713,66	0,00	9 252 581,63
AUTRES CHARGES				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 394 039,49		332 570,95	2 061 468,54
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	732 840,95	514 463,71		1 247 304,66
TOTAL	3 126 880,44	514 463,71	332 570,95	3 308 773,20

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

1. A l'occasion de la présente assemblée générale mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur l'approbation du Règlement Intérieur applicable au Conseil de Surveillance dont le projet figure en Annexe des présentes.

Pour mémoire, le principe d'un Règlement Intérieur venant préciser les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que sa composition, sa mission et son fonctionnement avait été approuvé à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte de juin 2013.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'adoption de ce Règlement Intérieur qui a été longuement discuté avec les membres du Conseil de Surveillance et qui a été approuvé par la majorité de ses derniers. L'adoption de ce règlement intérieur induit la modification de certaines dispositions des Statuts de la SCPI relatifs, à la composition du Conseil de Surveillance, aux modalités d'élection et à la rémunérations des membres du Conseil de Surveillance qui sont soumises à votre approbation.

2. Votre SCPI faisant offre au public et levant, par conséquent, des capitaux auprès d'investisseurs, conformément à une politique d'investissement définie, est désormais classée dans la catégorie des fonds d'investissement alternatifs (FIA) par nature conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") transposée en droit français par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

A la faveur de cette transposition, des modifications ont été apportées à la gamme des véhicules d'investissement régulés en ce compris les SCPI afin de simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et des épargnants.

Il est notamment désormais exigé de nommer un Dépositaire unique. Nous vous proposons de désigner en cette qualité la société CACEIS BANK FRANCE et vous précisons que le coût annuel pour votre SCPI pour 2014 sera de l'ordre de 73 000 €.

Par ailleurs, les textes applicables aux SCPI figurant dans le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF ont été renumérotés.

Vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse précisant les principales évolutions de la réglementation applicable aux SCPI.

Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM		Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur
Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers	Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement) Autorisation de l'Assemblée générale pour "tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier" de la SCPI	CMF art. L. 214-50 CMF art. L. 214-72 al. 1 ^{er}	<ul style="list-style-type: none"> • immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10 % au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI) • droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1 • parts de SCI "contrôlées" (jusqu'à 100% de l'actif) • parts de SCI non "contrôlées", de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10 % au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI¹ • dépôts, liquidités, avances en compte courant Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156
Durée minimale de détention des actifs immobiliers	6 ans	CMF art. R. 214-116 3 ^o	<ul style="list-style-type: none"> • 5 ans • possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI 	CMF art. R. 214-157 3 ^o
Plafonds des travaux d'agrandissement	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30 % de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10 % de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 1 ^o	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 1 ^o
Plafonds des travaux de reconstruction	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10 % de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 2 ^o	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 2 ^o
Commissions	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société	RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers)	RGAMF art. 422-224
Augmentation de capital	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs	CMF art. L. 214-64 CMF art. L. 214-63	Suppression de cette condition Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs	– CMF art. L. 214-96
Diffusion des documents information	Par voie postale uniquement	CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables	CMF art. R. 214-137
Validité des ordres de cession de parts	Sans limite de temps	RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé	RGAMF art. 422-205 al. 2
Durée du mandat de l'expert immobilier	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 ^{er}	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 ^{er}
Conseil de surveillance	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI	–	<ul style="list-style-type: none"> • modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir • durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans 	RGAMF art. 422-201 al. 4 RGAMF art. 422-200 al. 2
Dépositaire	Pas de dépositaire	–	Exigence de désignation d'un dépositaire unique	CMF art. L. 214-24-4.

1 au sens de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier,

2 considéré au bilan du dernier exercice clos.

Rapport spécial de la Société de Gestion

Afin de tenir compte de ces évolutions réglementaires certaines dispositions des statuts de votre SCPI doivent être modifiés par voie de résolutions extraordinaires. Ces modifications statutaires, certaines de forme et d'autres de fond, sont précisées dans le tableau ci-après. Les modifications apparaissent en version soulignée et en gras lorsque des ajouts sont proposés et pour les dispositions à supprimer.

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MODIFIANT LES STATUTS	RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION (<i>Modification des articles I "FORME" et II "OBJET" des statuts</i>)	ARTICLE I - FORME Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts (la "Société").	ARTICLE I - FORME Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la " Société ") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, <u>les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par</u> tous les textes subséquents et les présents statuts.
DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION (<i>Modification des articles I "FORME" et II "OBJET" des statuts</i>)	ARTICLE II - OBJET La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut dans la limite du cadre réglementaire : <ul style="list-style-type: none"> procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, céder des éléments de patrimoine immobilier, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. 	ARTICLE II - OBJET La Société a pour objet : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition <u>directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement</u>, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; <u>l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</u> Pour les besoins de cette gestion, la Société peut <u>conformément</u> au cadre réglementaire : <ul style="list-style-type: none"> procéder <u>directement ou en ayant recours à des tiers</u>, à des travaux <u>de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation</u>, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction <u>ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques</u>, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, céder des éléments de patrimoine immobilier <u>dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et</u> que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, <u>détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.</u>
VINGTIÈME RÉSOLUTION (<i>Modification des articles VI "APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS et X "RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS" des statuts</i>)	ARTICLE VI - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS 1. Apports EDISSIMMO est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001. Le 8 novembre 2001 , la Société de Gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro. Au terme de cette opération de conversion qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission, à hauteur de 2 982 723,15 euros, le capital social s'élevait à 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros. L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la Société de Gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 euros à 1 530 000 000 euros, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. 2. Capital Social • Capital social effectif À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 945 527 607 euros divisé en 6 179 919 parts de 153 euros chacune. • Capital social minimum Conformément aux dispositions de l'article L. 214-53 du Code monétaire et financier , le montant du capital social minimum est de 760 000 euros. • Capital social maximum La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1 530 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.	ARTICLE VI - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS 1. Apports EDISSIMMO est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001. Le 8 novembre 2001 , la Société de Gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro. Au terme de cette opération de conversion qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission, à hauteur de 2 982 723,15 euros, le capital social s'élevait à 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros. L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la Société de Gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 euros à 1 530 000 000 euros, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. 2. Capital Social • Capital social effectif À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 945 527 607 euros divisé en 6 179 919 parts de 153 euros chacune. • Capital social minimum Conformément aux dispositions de l'article <u>L. 214-88 du Code monétaire et financier</u> , le montant du capital social minimum est de 760 000 euros. • Capital social maximum La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1 530 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

3. Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
 - les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois ne sont pas investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social ;
 - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-36 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
 - des offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.
- les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

4. Retrait des associés

- Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

- Prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

3. Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
 - les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois ne sont pas investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social ;
 - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
 - des offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.
- les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

4. Retrait des associés

- Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

- Prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article VII
des statuts
"AUGMENTATION -
RÉDUCTION DE CAPITAL")*

ARTICLE VII - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

- Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

- Minimum de souscription

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

- Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieures 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.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

ARTICLE VII - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

- Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

- Minimum de souscription

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

- Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieures 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.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Rapport spécial de la Société de Gestion

• Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

• Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

VINGT DEUXIÈME RÉSOLUTION

*(Modification des articles VIII
"PRIME D'ÉMISSION ET DE
FUSION" et
XXX "DISSOLUTION -
LIQUIDATION" des statuts)*

ARTICLE VIII - PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

La prime d'émission, aujourd'hui complètement abondée, ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que 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.

- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

ARTICLE VIII - PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

La prime d'émission, aujourd'hui complètement abondée, ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que 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.

- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

*(Modification des articles VI
"APPORTS - CAPITAL SOCIAL
- VARIABILITÉ DU CAPITAL
SOCIAL - RETRAIT DES
ASSOCIÉS" et
X "RESPONSABILITÉ DES
ASSOCIÉS" des statuts)*

ARTICLE X - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans le cadre de l'article L. 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

ARTICLE X - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans le cadre de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

VINGT TROISIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article XIII
des statuts
"TRANSMISSION DES PARTS")*

ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS I - TRANSMISSION ENTRE VIFS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société de Gestion a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

1. Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la Société d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la Société de Gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné. Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS I - TRANSMISSION ENTRE VIFS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société de Gestion a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

1. Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la Société d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la Société de Gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné. Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La Société de Gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

~~Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente mais il est possible d'en fixer une pour les ordres d'achat.~~

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-31 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La Société de Gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2. Cession de gré à gré

[inchangé]

3. Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

[inchangé]

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La Société de Gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La Société de Gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2. Cession de gré à gré

[inchangé]

3. Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

[inchangé]

VINGT QUATRIÈME

RÉSOLUTION

(Modification de l'article XVI des statuts

"ATTRIBUTION ET POUVOIR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La Société de Gestion ès-qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- **elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;**
- **elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.**

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale **(cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société)**.

La Société de Gestion ès-qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Rapport spécial de la Société de Gestion

VINGT CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article XVIII
des statuts
"RÉMUNÉRATION DE LA
SOCIÉTÉ DE GESTION")

ARTICLE XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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.

2. Commission de cession

En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

S'agissant des cessions 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,
- 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, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

3. Commission de souscription

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.

ARTICLE XVIII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 **12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**).

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.

2. Commission de cession

En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

S'agissant des cessions 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 (**soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**) par type d'opération,
- 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 (**soit 60 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

3. Commission de souscription

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 **1,993 % HT (commission soumise à TVA, soit 2,392 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014)** à la recherche des investissements.

4. Commission d'arbitrage

La Société de Gestion percevra les commissions d'arbitrage suivantes :

- une commission sur les cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1 % HT (soit 1,2 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), assise sur le prix de vente. Cette commission pourra être :

- diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente 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 en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.

- une commission sur les acquisitions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :

- 1 % HT du prix d'acquisition dès sa réalisation,
- 0,5 % HT supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %.

La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Ces commissions seront facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevées par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

5. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

VINGT SIXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article XX
des statuts "CONSEIL DE
SURVEILLANCE")

ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition :

Le conseil est composé de sept membres au moins et de ~~deux~~ 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 récapitulant 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.

ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition :

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze 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.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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 récapitulant par ordre alphabétique les membres du Conseil de Surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que, par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société de Gestion, 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 le plus grand nombre de 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 toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

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

Rapport spécial de la Société de Gestion

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 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, 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.

3. Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance :

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au Conseil de Surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société

- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du Conseil de Surveillance,

- la formation des membres du Conseil de Surveillance,

- à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

4. Bureau du Conseil de Surveillance - Délibérations :

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, deux vice-présidents, et un secrétaire, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

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

En cas d'absence du secrétaire, ou en complément de celui-ci, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance un secrétaire de séance qui peut être choisi parmi les membres du Conseil de Surveillance ou en dehors d'eux.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, 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 de séance.

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.

8. Dispositions transitoires :

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, 5 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, 5 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, 5 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.

VINGT SEPTIÈME RÉSOLUTION

*(Insertion dans les statuts
d'un article XXI BIS*

*"DÉPOSITAIRE" et modification
de l'article XXXIII des statuts
"ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
ORDINAIRES")*

ARTICLE XXI bis- DÉPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

VINGT SEPTIÈME RÉSOLUTION

*(Insertion dans les statuts
d'un article XXI BIS*

*"DÉPOSITAIRE" et modification
de l'article XXXIII des statuts
"ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
ORDINAIRES")*

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéficiaires.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.

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.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion. Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéficiaires.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier, ainsi que le Dépositaire. Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.

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.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion. Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Rapport spécial de la Société de Gestion

VINGT HUITIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article XXVI
des statuts
"COMMUNICATION")

ARTICLE XXVI - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse à chaque associé les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

ARTICLE XXVI - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse à chaque associé les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

VINGT NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article XXIX
des statuts
"RÉPARTITION DES
RÉSULTATS")

ARTICLE XXIX - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 et au règlement 94-05 de l'Autorité des Marchés Financiers qui précise :

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentées des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

ARTICLE XXIX - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentées des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

VINGT DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Modification des articles VIII
"PRIME D'ÉMISSION ET DE
FUSION" et
XXX "DISSOLUTION -
LIQUIDATION" des statuts)

ARTICLE XXX

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

~~Faute par lui~~ d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE XXX

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion
Amundi Immobilier

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

En préambule à ce rapport votre Conseil de Surveillance a souhaité insister sur la procédure d'expression de la volonté de chaque associé lors de l'Assemblée Générale.

Vous constaterez que le support de vote et de procuration a évolué pour vous inciter, prioritairement, à être présent à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance.

Pour le cas où vous souhaiteriez donner votre procuration à un tiers nous vous rappelons que toutes les procurations données au « Président » ou en blanc seront exercées par Amundi Immobilier, statutairement Président de l'Assemblée Générale.

Aussi si votre réelle volonté est de donner votre procuration au Président de votre Conseil de Surveillance vous devrez bien veiller à désigner : Roland MEHANI (le domicile est facultatif).

Vous pouvez bien entendu donner, à votre convenance, votre procuration à un autre associé à condition qu'il soit présent lors de l'Assemblée Générale.

Afin de faciliter la lecture de notre rapport nous aborderons successivement nos grands thèmes d'attention et traiterons, en fin de rapport, les sujets réglementaires récurrents.

Depuis plusieurs années votre Conseil de Surveillance nourrissait de nombreux points de désaccord avec la Société de Gestion du fait notamment de :

- la performance jugée insuffisante d'Edissimmo,
- l'importance et la permanence des locaux vides,
- l'écart croissant entre les rémunérations de la Société de Gestion et la rémunération des associés,
- un certain autisme de la Société de Gestion à l'égard du Conseil de Surveillance qui s'est traduit notamment par des décisions prises contre l'avis du Conseil de Surveillance, notamment le passage en capital variable et certains investissements.

Cette situation a connu son point d'orgue lors des Assemblées Générales de juin 2013 où votre Conseil de Surveillance a pris la responsabilité de vous révéler ces importantes difficultés et partant de les révéler au grand public.

Depuis votre Conseil de Surveillance n'a pas ménagé ses efforts et a maintenu sa combativité dans l'intérêt des associés.

Activité du Conseil de Surveillance

Tout au long de l'année 2013 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 le Centre Commercial de Chelles et l'immeuble le Riva à Neuilly
- 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)
- 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 et notamment l'obligation d'avoir un dépositaire.

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 ainsi que la réalisation de notre mission.

En plus de ces réunions pré-programmées se sont ajoutées d'autres réunions, car, face à la combativité de votre Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a consenti à ouvrir des discussions concernant la gouvernance et la gestion opérationnelle de votre SCPI.

Nous avons notamment participé à 12 réunions supplémentaires :

- réunion "fondatrice" entre le Président du Conseil d'Administration d'Amundi Immobilier et votre Président du Conseil de Surveillance afin de clarifier les positions de chacun et de confirmer leur volonté de négociation,
- réunion entre la Société de Gestion et le Bureau du Conseil de Surveillance afin de définir de façon opérationnelle les modalités et les objectifs du processus de négociation,
- réunions entre la Société de Gestion et le Bureau du Conseil concernant :
 - 1/ la présentation d'un outil d'aide à la définition de la politique générale et à son pilotage,
 - 2/ les projets de règlement intérieur et de bulletin de vote,
 - 3/ les pistes de réductions des charges envisagées par la Société de Gestion,
- plusieurs réunions spécialisées entre la Société de Gestion et une délégation du Conseil de Surveillance afin d'approfondir certains sujets et notamment :
 - la procédure d'appel d'offre auprès des banquiers d'Edissimmo,
 - la procédure suivie par la Société de Gestion avant de décider un investissement,
 - la procédure d'appel d'offre auprès des assureurs en présence du Directeur du Département Immobilier du courtier,

- la procédure de décision d'investissement en général et la justification de l'investissement Center Parc en présence du Directeur Général de Pierre et Vacances Développement,
- la présentation de l'étude réalisée par notre Commissaire aux Comptes à l'initiative du Conseil de Surveillance sur trois points :
 - 1/ évolutions des rémunérations directes et indirectes à la charge de la SCPI perçues par la Société de Gestion,
 - 2/ évolution du résultat distribuable par part en jouissance,
 - 3/ analyse de certains comptes de charges,
- réunion de deux scrutateurs en présence de l'huissier et la Société de Gestion afin de constater les dysfonctionnements en Assemblées Générales de 2013 et d'étudier les pistes d'amélioration,
- réunions plénières du Conseil de Surveillance permettant de valider les avancées négociées.

A l'issue de ce travail très important pour lequel nous devons saluer et remercier :

1. les membres du Conseil de Surveillance fortement sollicités,
 2. les équipes de la Société de Gestion qui se sont mobilisées et ont assumé la surcharge de travail tout en gardant une attitude positive et attentive,
- nous sommes parvenus à nous mettre en phase sur une plate-forme commune qui fixe les conditions de la gouvernance de votre SCPI et sa gestion opérationnelle :

Gouvernance de la SCPI

De nombreuses avancées concernent la gouvernance de votre SCPI et notamment :

- mise en place d'une procédure d'arbitrage en cas de désaccord entre le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion,
- engagement de la Société de Gestion de ne pas présenter de projet de décision (investissements, cessions et résolutions en Assemblée Générale notamment) sans, en cas de désaccord, avoir épuisé les possibilités offertes par la procédure d'arbitrage,
- engagement de la Société de Gestion d'informer le plus en amont possible sur les projets d'investissement ou de cession le Conseil de Surveillance et à minima le Bureau du Conseil si des éléments transmis ont un caractère confidentiel. Les informations transmises seront les plus complètes possible en intégrant l'effet du projet concerné sur les éléments principaux du fonds (rentabilité, taux d'occupation, résultat par part..) et en fournissant le même tableau des flux financiers ayant permis à la Société de Gestion de se déterminer afin que le Conseil de Surveillance puisse porter son appréciation sur l'investissement sur le moyen terme,

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

- remodelage du bulletin de vote lors des Assemblées Générales permettant de privilégier la présence ou le vote par correspondance des associés et visant à réduire l'ambiguïté du bénéficiaire des procurations données au "Président",
- engagement de la Société de Gestion d'être particulièrement attentive dans la préparation et le déroulement des Assemblées Générales et notamment dans la gestion des procurations,
- actualisation du Règlement Intérieur pour mise en conformité avec la réglementation et transcription dans les statuts. Cette actualisation conforte l'autonomie du Conseil de Surveillance dans son organisation, son animation et dans la gestion de son budget de fonctionnement.

Les novations portent notamment sur :

- la reconnaissance de l'importance de la préparation de toutes nos réunions en matinée en l'absence de la Société de Gestion,
- l'importance de l'assiduité des membres du Conseil de Surveillance élus par les associés pour vous représenter et défendre vos intérêts,
- la mise en place d'une procédure de révocation des membres du Conseil de Surveillance afin d'avoir en permanence un Conseil de Surveillance efficient, mobilisé et le plus complet possible,
- l'affirmation de la coopération entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dans l'établissement des ordres du jour des réunions,
- la reconnaissance de la capacité au Conseil de Surveillance de se réunir en l'absence de la Société de Gestion,
- engagement de la Société de Gestion de faire parvenir aux membres du Conseil de Surveillance les informations préparatoires aux réunions dans un délai négocié permettant de travailler préalablement, sereinement et efficacement les réunions,
- reconnaissance de la Société de Gestion de son intérêt d'avoir un Conseil de Surveillance "stable, compétent et historique" (Propos du Président du Conseil

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.

Au quatrième trimestre 2012 le taux d'occupation était de 83,78 % en nette et continue détérioration depuis 2010.

Durant 2013 le taux d'occupation s'est régulièrement amélioré chaque trimestre pour atteindre 86,45 % au quatrième trimestre 2013.

Cette excellente performance est à souligner car elle rompt avec la détérioration constante du taux d'occupation depuis plusieurs années.

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 ont permis cette amélioration du taux d'occupation de notre patrimoine.

Politique de distribution du dividende

L'exercice 2013 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 11,50 € représentant une rentabilité par rapport au prix de souscription (225 €) de 5,11 %. Cette distribution comprenait un prélèvement sur la réserve de plus-value de 1,5 € permettant une légère reconstitution du report à nouveau.

Pour l'exercice à venir (2014) le Conseil de Surveillance a mené une réflexion portant sur les éléments suivants :

- volonté de continuer à réduire la réserve de plus-value en la distribuant,
- volonté de reconstituer le report à nouveau,
- réflexion sur le montant global du dividende.

L'examen des prévisions 2014 établies par la Société de Gestion fait ressortir les éléments suivants :

- les produits de l'activité immobilière (loyers) progresseraient de 5,49 % pour passer en 2014 pour la première fois dans la vie de votre SCPI le seuil emblématique des 100 millions (100 437 104 €),
- les charges, pour la première fois depuis plusieurs années, progresseraient moins vite que le "chiffre d'affaires",
- le résultat comptable (distribuable), à près de 70 millions (69 098 264), progresserait de 8,39 %.

d'Administration d'Amundi Immobilier le 18/12/2013) et d'œuvrer en ce sens notamment en facilitant la formation des conseillers,

- néanmoins nous n'avons pas pu déroger à la réglementation qui impose des mandats de 3 ans pour les membres du Conseil de Surveillance. Cela risque de créer une instabilité en terme d'effectifs et de compétences quand, une fois passée la période transitoire, votre Conseil de Surveillance sera renouvelable par tiers annuellement. La Société de Gestion partageant notre réserve, votre Conseil de Surveillance envisage d'agir auprès du régulateur afin de faire évoluer la réglementation sur divers éléments, dont la durée des mandats.

Gestion opérationnelle de la SCPI

De nombreuses avancées concernent la gestion opérationnelle de votre SCPI et notamment :

- mise en place par la Société de Gestion, à son initiative, d'un outil de simulation dénommé « Business plan » permettant au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion de prendre des décisions de politique générale en toute connaissance de l'impact immédiat et sur une période de cinq ans comme notamment : allocation des actifs, division des risques, proportion de l'endettement par rapport à l'ensemble des actifs, politique de distribution de dividende et harmonisation de la distribution entre le résultat comptable et la réserve de plus-value,
- suppression de la refacturation de la cotisation ASPIM (avec effet rétroactif sur les comptes de 2013),
- création d'une fiche synthétique par immeuble permettant au Conseil de Surveillance d'avoir une vision historique et économique de chaque immeuble détenu par Edissimmo. Compte tenu de la charge de travail en terme de conception et de réalisation ce "chantier" n'est à ce jour pas abouti,
- présentation annuelle des études comparatives des SCPI (IPD et IEIF notamment).

Néanmoins la vacance reste importante et concentrée sur quelques immeubles. Ainsi les 6 immeubles représentant les coûts du vide les plus importants représentent un manque à gagner annuel de l'ordre de 10 millions d'€ de loyers soit 10 % des produits immobiliers de votre fonds.

Par ailleurs si notre SCPI devait retrouver un taux d'occupation équivalent à celui des autres SCPI de l'ordre de 95 % nous encaisserions des loyers supplémentaires de l'ordre de 9 millions d'euros par an 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.

Notons que d'importantes négociations sont sur le point d'aboutir concernant notamment certains de nos immeubles "points noirs" qui devraient significativement améliorer les résultats à venir. La Société de Gestion fera une communication sur les récentes signatures une fois ces informations sécurisées et notamment sur les immeubles : EKO, Fontenay sous Bois, 11/15 quai de Dion Bouton à Puteaux et Axium à Issy les Moulineaux.

Tous ces éléments, extrêmement favorables globalement, doivent être tempérés par le fait que :

- votre SCPI étant à capital variable ne réussit cette performance que grâce à l'accroissement de son capital dû à l'afflux de capitaux nouveaux. Cette performance rapportée à la part en jouissance devient plus mitigée :
 - le "chiffre d'affaires" par part se réduirait de 1 % par rapport à 2013,
 - le résultat comptable (distribuable) par part passerait de 10,19 € à 10,38 € en progression de 2 % soit un montant toujours insuffisant pour assurer seul la distribution de 11,50 €.

Dans ce contexte votre Conseil de Surveillance, aidé par la Société de Gestion, a mené une réflexion visant à augmenter le dividende global au regard de l'amélioration des performances prévisionnelles et de l'environnement tant économique que de la gouvernance de votre SCPI.

La majorité de Conseil de Surveillance a estimé qu'une augmentation immédiate du dividende :

- ferait prendre un risque dans la mesure où l'amélioration n'est que prévisionnelle,
- que dans l'impossibilité d'augmenter concomitamment le prix de souscription de la part le taux de rendement deviendrait trop attractif et risquerait de générer un

afflux de capitaux à gérer qui pourrait perturber la gestion et la performance par part (dilution),

- que la priorité devait être donnée à la reconstitution du report à nouveau.

C'est pourquoi votre Conseil de Surveillance a privilégié la sécurité en vous proposant de :

- maintenir la distribution d'acompte trimestriels de 2,87 € par part correspondant à 11,50 € par an et par part en jouissance,
- réexaminer le montant du dernier acompte de l'année 2014 (versé en janvier 2015) en fonction des performances constatées en fin d'année,
- continuer à reconstituer le report à nouveau en faisant une distribution complémentaire de la réserve de plus-values,

Politique d'investissement

La politique d'investissement a été formalisée, notamment grâce au nouvel « outil » dénommé Business Plan élaboré par la Société de Gestion et constitué à partir des éléments immeuble par immeuble plutôt que partant des éléments comptables globaux (Bottom up).

En synthèse les éléments de politique d'investissement que nous sommes convenus d'adopter sont les suivants :

- Allocation sectorielle : 80 % Bureaux, 20 % d'actifs de diversification (commerce, hôtellerie, logistique).
- Allocation géographique : France 100 % dont 75 % en Île de France et 25 % en région.
- Cibles d'investissement :
 - Taille unitaire de 25 à 50 millions d'€ avec respect du ratio de concentration de risque locatif maximum à 3 % (un locataire ne doit pas représenter plus de 3 % des loyers du fonds).

Dilution des porteurs de parts et rémunération de la Société de Gestion

Comme par le passé, et sans parvenir à faire partager cette opinion par la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance continue à penser qu'au prix actuel de souscription des parts de 225 € les porteurs de parts anciens subissent un phénomène de dilution pendant que la Société de Gestion bénéficie pleinement de ce niveau de prix notamment du fait du passage en capital variable pour lequel nous avons émis un avis défavorable.

Dilution des porteurs de parts

Lors de la précédente Assemblée Générale nous vous avons expliqué que cette dilution était, selon nous, due :

- aux conditions de financement qui nous paraissent inadaptées par rapport à la taille et à la solvabilité de notre fonds et en comparaison avec d'autres financements dont nous avons connaissance,
- au prix de souscription (225 €) qui nous paraît, sur la base du niveau de distribution actuel, plus avantageux pour les nouveaux entrants au détriment des anciens associés.

Les nouvelles conditions de financements qui nous sont offertes aujourd'hui nous paraissent bien plus favorables du fait de l'évolution des marchés financiers mais aussi de la vigilance que le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de porter sur un certain nombre de conditions annexes : taux de marge, frais de dossier, frais de constitution de garantie.

Nous considérons maintenant que, sans faire de calcul sophistiqué, quand Edissimmo investit dans des immeubles aux loyers sécurisés rapportant plus de 6 % en se finançant par des emprunts dont le coût global tout compris représente un taux inférieur à 2,50 % la relation, c'est à dire l'amélioration de la performance du fond du fait du financement, devient évidente.

En revanche le phénomène de dilution a été réel en 2013 notamment, selon nous, du fait du prix de souscription. Ce phénomène de dilution est perceptible quand on compare les performances globales du fonds et ces mêmes performances ramenées à la part en jouissance :

- En 2013 les Produits de l'activité immobilière (loyers) auront progressé de 8 % soit un taux largement supérieur à l'inflation et s'explique par l'évolution à la hausse de notre patrimoine en regard des capitaux nouveaux. Mais dans le même temps les produits de l'activité immobilière (loyers) ramenés à la part en jouissance ne progressent que de 2 %.

- d'intégrer formellement pour 2015 la réflexion de l'augmentation concomitante du dividende et du prix de souscription.

Néanmoins votre Conseil de Surveillance a attiré, à nouveau, l'attention de la Société de Gestion sur le fait que nous étions attachés 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.

- Patrimoine récent ou restructuré sans risque technique.
- Taux d'occupation minimum de 90 % et taux de rendement facial immédiat 6 % minimum pour les nouvelles acquisitions.
- VEFA et actifs indirects (part d'autres sociétés) limitées à 5 % chacun de la valeur de réalisation.
- Écart de taux entre de rendement de l'investissement et le taux de financement (spread) minimum de 150 point de base avec lissage dans le temps des remboursements de l'ensemble des financements.
- Objectif d'investissement : (collecte nette plus produits des cessions) entre 100 et 150 millions d'€ par an.

- De même en 2013 le Résultat comptable (distribuable) aura progressé de 6 % cependant que le Résultat comptable ramené à la part n'aura progressé que de 1 %. Ainsi considérant que l'augmentation de nos immobilisations locatives a été de 86 millions d'€ (capitaux nouveaux + produits des cessions- investissements) un porteur de parts ancien aurait dû réinvestir la totalité de son dividende en rachetant des parts Edissimmo pour ne pas être dilué. Mais alors il se priverait de la liquidité de son dividende ce qui n'est pas l'objet d'Edissimmo : valeur de rendement.

Aussi considérons nous toujours que le prix de souscription à 225 € est dilutif pour les anciens porteurs et favorise, au moins les premières années, les nouveaux associés.

Cependant il faut tenir compte du fait que la réglementation nous oblige à définir un prix de souscription dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution (215,54 au 31/12/2013) déterminant un plafond à 237,09 €. Notre actuel prix de souscription se situe donc à 5,37 % en dessous de la valeur maximale ce qui nous paraît être une marge de sécurité convenable.

Une des explications de ce phénomène de dilution tient à l'écart entre le montant souscrit par le nouvel associé 225 € et le montant réellement investi dans la SCPI 206,12 € du fait des frais de souscription encaissés par la Société de Gestion.

Rémunération de la Société de Gestion

La progression des commissions perçues par la Société de Gestion issues de l'empilage historique de nombreuses commissions et accentuée depuis le passage en capital variable s'analyse comme une réelle captation de la performance au profit de la Société de Gestion.

Ainsi l'analyse du tableau présentant l'évolution des commissions perçues par la Société de Gestion sur une période de 5 ans intégrant deux années pleines à capital fixe et deux années pleines en capital variable révèle que :

- alors que les produits locatifs (loyers) stagnaient de 2009 à 2013 (+ 0,36 %) et que les Résultats Comptables (distribuables) baissaient (- 5,56 %) l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressaient de + 9,25 %,
- en structure le poids des commissions perçues par la Société de gestion par rapport aux produits locatifs de la même année a augmenté régulièrement chaque année et s'est accru au passage en capital variable passant de 9,16 % en 2009 à 17,91 % en 2013.

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Évolution des commissions perçus par la Société de Gestion

En K€	2009	2010	2011	2012	2013	Variation 2009/2013
Cion de gestion	7 661	7 320	7 019	6 996	7 481	
Cion d'arbitrage	722	531	783	562	284	
Cion d'acquisition	370	1212	0	0	0	
Cion de souscription	0	0	4 419	6 399	9 413	
Total des commissions	8 754	9 063	12 222	13 958	17 179	+ 96,25 %
Produits locatifs	95 561	89 399	84 214	88 435	95 905	+0,36 %
Résultat Comptable	67 499	61 012	59 292	59 887	63 748	-5,56 %
Total des Commissions / Produits Locatifs	9,16 %	10,14 %	14,51 %	15,78 %	17,91 %	

Bien évidemment les commissions perçus par la Société de Gestion (17 millions de € en 2013) sont en partie affectés à ses charges propres.

Nous en concluons qu'une part importante de la valeur créée sur la période a bénéficié à la Société de Gestion et s'explique notamment par le jeu de la commission de

souscription qui constitue dorénavant un apport permanent et substantiel pour la Société de Gestion.

C'est dans ce contexte que nous avons demandé à la Société de Gestion qui l'a accepté de :

- surseoir à l'intégration statutaire d'une nouvelle commission dénommée commission de suivi des travaux,
- s'engager à redéfinir avec le Conseil de Surveillance l'ensemble du système de rémunération de la Société de Gestion car en effet quand le gestionnaire capte durablement l'intégralité de la valeur créée et perçoit près de 18 % des flux c'est bien le modèle de fonctionnement du fonds qui est à revoir globalement.

Nous ne doutons pas que :

- face à cette argumentation,
- du fait du poids qu'Edissimmo représente dans Amundi Immobilier,
- grâce à la nouvelle volonté de collaboration positive qui existe entre la Société de gestion et votre Conseil de Surveillance.

Nous serons en mesure de vous proposer à la prochaine Assemblée Générale un système de rémunération mieux équilibré entre les intérêts des parties.

Projet d'avenir

Comme vous le voyez votre Conseil de Surveillance a été très actif et combatif dans l'intérêt des porteurs de parts tout au long de l'année 2013 et entend le rester en 2014. Notre fonds Edissimmo recèle des potentialités nombreuses qui du fait de son importante taille (une des plus importantes SCPI de France et bientôt 100 millions de chiffre d'affaires annuel) 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 convergent.

Au titre de ces potentialités retenons :

- de véritables bijoux dans notre patrimoine notamment :
 - les murs du Club Méditerranée à Tignes,
 - les entrepôts de Wittenheim,
- des immeubles de bonne qualité souffrant momentanément de vacances du fait de la crise et qui dopent les performances une fois occupés (EKO à Rueil, le Monolithe dans le nouveau quartier Confluence à Lyon),
- des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) prometteuses dont le centre commercial d'Annemasse.

Enfin si vos votes et vos éventuelles procurations au Président de votre Conseil de Surveillance Roland MEHANI confortent le Conseil de Surveillance actuel 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 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,
- réflexion sur le montant du dividende et le prix de souscription,
- achèvement du "chantier" de création de fiches synthétiques par immeuble permettant au Conseil de Surveillance d'avoir une vision sur chaque immeuble :
 - historique et actualisée,
 - économique c'est à dire déconnectée des incidences comptables et fiscales.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

La lecture de ce tableau permet de comprendre la formation de résultat de votre SCPI et son évolution entre 2012 et 2013.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts moyen en jouissance : 5 924 648 6 255 907

En € par part de jouissance moyen	Exercice 2012	Exercice 2013	Évolution en %
Résultat d'exploitation	11,76	11,84	0,68 %
Résultat financier	- 1,80	- 1,65	- 8,33 %
Produits ou charges exceptionnels	0,15	0	- 100 %
Résultat net comptable	10,11	10,19	0,79 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0	
Abondement au report à nouveau	0,13	0,20	53,85 %
Dividende	11,50	11,50	-
Dont Distribution PVI	1,50	1,50	-

Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation connaît une légère hausse de 0,68 % en 2013, principalement grâce aux relocations constatées au cours de l'exercice (avec un taux d'occupation financier de 86,45 % au 4^e trimestre 2013).

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 2013 à 7 481 593 €.

Le résultat financier

Le montant des produits financiers encaissés sur l'exercice 2013 est en diminution par rapport à 2012 sous le double effet d'un en-cours de trésorerie peu important et d'une baisse des taux de rémunération servis actuellement sur les placements.

Les charges financières (après imputation de la rémunération des appels de fonds pour les VEFA) ont diminué de 16 % sur 2013 passant de 10,6 M€ en 2012 à 8,9 M€ en 2013.

Le résultat comptable

Le résultat comptable par part a augmenté de 0,79 % en 2013. Cette augmentation s'explique par une augmentation des produits locatifs et une diminution des charges financières.

Taux d'occupation des locaux et renégociation de loyers

Le taux d'occupation des locaux est un élément que votre Conseil de Surveillance considère comme primordial dans la performance et la rentabilité de votre SCPI. Celui-ci a connu une évolution favorable entre 2012 et 2013, passant de 83,78 % au 4T2012 à 86,45 % au 4T2013. Cette hausse s'explique d'une part par les relocations intervenues fin 2012 et courant 2013, mais également grâce à l'effet mécanique des acquisitions réalisées au cours de l'exercice dont le taux d'occupation est systématiquement très proche de 100 % (4 des 5 immeubles achetés en 2013 ont une taux d'occupation de 100 %, avec des baux dont la durée ferme restante est importante).

En revanche, le rapport de force actuellement favorable aux locataires continue de se traduire par des renégociations importantes en fin de bail conduisant souvent, pour ne

pas perdre le locataire, à une baisse de loyer ou à des mesures d'accompagnement importantes accordées aux nouveaux locataires en contrepartie, bien évidemment, d'un engagement ferme de longue durée. Ces franchises doivent se comprendre comme un manque à gagner à court terme mais aussi comme un investissement sur l'avenir pour votre SCPI.

Cessions et acquisitions du patrimoine en 2013

En 2013, la SCPI a fait l'acquisition de 5 actifs pour un montant total d'engagement de 120 M€ HT HD. Le rendement immobilier immédiat de ces acquisitions s'établit à 6,44 %.

3 actifs ont été vendus pour un total de 31,7 M€.

Le dividende définitif 2013, la distribution de plus-values immobilières et le report à nouveau :

Le dividende définitif pour l'exercice 2013 s'est élevé à 11,50 € par part, dont 1,50 € par part de prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières.

Après affectation du résultat 2013, le report à nouveau, doté à hauteur de 0,20 € par part s'établira à 0,71 € par part.

Les parts de la SCPI

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

1 – Marché primaire :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	8 585	225	1 931 625 €
Février	36 872	225	8 296 200 €
Mars	69 679	225	15 677 775 €
Avril	20 373	225	4 583 925 €
Mai	10 207	225	2 296 575 €
Juin	25 839	225	5 813 775 €
juillet	21 888	225	4 924 800 €
Aout	65 560	225	14 751 000 €
Septembre	23 478	225	5 282 550 €
Octobre	29 246	225	6 580 350 €
Novembre	13 766	225	3 097 350 €
Décembre	41 295	225	9 291 375 €
TOTAL 2013	366 788	225	82 527 300 €

Edissimmo a collecté 115 M€ en 2013, ce qui correspond à un montant net investissable de 76M€, d'ores et déjà investi au travers des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Pour éviter tout décalage entre le moment où les fonds sont collectés et celui où Edissimmo perçoit les 1^{er} loyers des acquisitions, un financement court terme a été mis en place de façon à anticiper à la fois les cessions et la collecte.

2 – Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 2 928 parts.

Distribution prévisionnelle pour 2014

Les prévisions 2014 qui nous ont été présentées, en cohérence avec l'environnement économique actuel, ne permettent pas d'anticiper une progression du dividende dès le début de l'année. Nous avons donc acté un maintien de la distribution à

11,50 € / part en 2014. En fonction des résultats constatés en fin d'année, une réflexion sera menée pour envisager l'éventualité d'appliquer une légère hausse du dernier acompte trimestriel.

Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 183,44 € par part au 31 décembre 2013, en légère baisse de 1,49 % par rapport à 2012.

La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à 215,54 € par part au 31 décembre 2013, en légère baisse de 1,41 % par rapport à 2012.

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^o-e 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 1 223 829 240 € soit 186,06 € 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 1 206 619 885 € soit 183,44 € par part, en diminution de 1,49 % par rapport à 2012 (186,22 €),
- 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 1 417 780 047 €, soit 215,54 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée Générale, nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions qui vous sont proposées.

Aussi nous vous recommandons de répondre favorablement à l'ensemble des résolutions.

**Le Président du Conseil de Surveillance,
Roland MEHANI**

RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale, la société de gestion vous propose de modifier certains articles des Statuts, afin, entre autres, de les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux SCPI et de vous présenter le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et de résolutions. Vous trouverez ci-dessous les principaux impacts des modifications proposées :

1) Modification pour prise en compte de la nouvelle réglementation suite à la transposition de la directive AIFM

19^e résolution : nouvelles modalités de détention des actifs immobiliers (notamment recours à des SCI) (art. 2)

24^e résolution : nouvelles modalités de détention des actifs immobiliers (notamment recours à des SCI et suppression de l'autorisation de l'AG pour les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels)

25^e résolution : nouvelles modalités de détention des actifs immobiliers (notamment recours à des SCI), nouvelles commission (seule la commission d'arbitrage, déjà votée en AG, est intégrée aux statuts)

21^e résolution : nouvelles modalités d'augmentation du capital

23^e résolution : nouvelles règles de validité des ordres de cessions de parts

27^e résolution : instauration d'un Dépositaire unique et changement de nom de l'expert immobilier qui devient l'expert externe en évaluation

28^e résolution : possibilité de diffuser des documents par voie électronique

2) Recodification du CMF et du RG AMF suite à la transposition de la directive AIFM

19^e résolution : recodification (art. 1)

20^e résolution : recodification

3) Modification suite aux discussions concernant le règlement intérieur

26^e résolution : modifications du fonctionnement du Conseil de Surveillance suite aux discussions avec le Conseil et l'instauration d'un Règlement Intérieur

4) Correction de rédaction

22^e résolution : corrections de rédaction

29^e résolution : corrections de rédaction

5) Autres modification (TVA)

25^e résolution : modification des taux de TVA

En conclusion, nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre vote.

**Le Président du Conseil de Surveillance,
Roland MEHANI**

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 28 mars 2014

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. 214-106 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. 214-106 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. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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 2013 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 2013.

Pour l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 7 481 593 euros HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale 2013 a décidé de maintenir la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la société de gestion 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.

Pour l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 284 590 euros HT au titre des cessions.

- 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 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au titre des acquisitions.

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 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération de souscription (statutaire) :

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), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2,392 % TTC, à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 9 413 659 euros HT.

Fait à Courbevoie, le 28 mars 2014

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

Texte des résolutions à titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance concernant la gestion de la SCPI,

après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 63 748 607,60 euros.

approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte des rapports établis par le Conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes concernant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve dans toutes leurs dispositions les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide d'affecter le résultat de l'exercice clos en 2013 d'un montant de 63 748 607,60 euros, à la distribution d'un dividende d'un montant de 62 469 171,56 euros, soit un montant unitaire de 10 euros par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés de la SCPI,

décide d'affecter le solde, soit un montant de 1 279 436,04 euros, au compte de "report à nouveau" ainsi porté de 3 180 826,36 euros à 4 460 262,40 euros (soit 0,71 euro par part de la SCPI).

Sixième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2013 et pour 2014)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte de la distribution d'un dividende exceptionnel de 9 474 718 euros, soit 1,50 euros par part de la SCPI, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 13^e résolution de la précédente Assemblée Générale Ordinaire,

autorise la Société de gestion à distribuer des dividendes prélevés sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, **décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ce dividende exceptionnel, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, soit effectuée au profit de l'usufruitier.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale de la SCPI appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Septième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2014,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourraient être réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, 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.

À titre de rappel, le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 a été nul.

Huitième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2013, telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de gestion, de la Société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable	1 223 829 240 euros	soit 186,06 euros par part,
- valeur de réalisation	1 206 619 885 euros	soit 183,44 euros par part,
- valeur de reconstitution	1 417 780 047 euros	soit 215,54 euros par part.

Neuvième résolution

(Rémunération de la Société de gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dixième résolution

(Rémunération du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide, sous réserve de l'approbation de la vingt-sixième résolution ci-dessous, de fixer à 120 000 euros le budget global de fonctionnement alloué au Conseil de surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

décide, sous réserve de l'approbation de la onzième résolution ci-dessous, que le versement des jetons de présence et le remboursement des frais de déplacement seront effectués dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance,

décide qu'en cas de non approbation de la vingt-sixième résolution ci-dessous, chaque membre du Conseil de surveillance percevra au titre de l'exercice de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2014,

- une somme forfaitaire de 1 000 euros, à titre de jetons de présence,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la SCPI dans la limite d'une somme de 4 000 euros,

décide d'allouer au Conseil de surveillance un budget complémentaire de 24 376,22 €, à charge pour le Conseil de surveillance de le répartir entre ses membres afin de prendre en compte la tenue par le Conseil de surveillance de sept réunions supplémentaires décidées au cours de l'année 2013.

Onzième résolution

(Approbation du Règlement intérieur du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte du projet de règlement intérieur du Conseil de surveillance,

décide d'adopter dans toutes ses dispositions, avec effet immédiat, ledit règlement intérieur, dont une copie sera annexée aux présentes.

Douzième résolution

(Renouvellement de l'Expert externe en évaluation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte que le mandat d'Expert externe en évaluation de la société CBRE VALUATION arrive à expiration au terme de la présente assemblée générale,

décide de renouveler le mandat d'Expert externe en évaluation de la Société CBRE VALUATION pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Treizième résolution

(Nomination d'un Dépositaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte de la proposition de la Société de gestion de désigner CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire au sens des articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier,

décide, conformément aux articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier, de nommer en qualité de dépositaire :

CACEIS BANK FRANCE,

Société Anonyme dont le siège est situé : 1-3 Place Valhubert, 75 013 - PARIS, et immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 692 024 722.

Quatorzième résolution

(Autorisation de cession ou d'échange)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI dans les limites de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier,

décide que ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion,

décide que la Société de Gestion informera le Conseil de surveillance de l'ensemble de ces opérations et que l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale,

décide que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Quinzième résolution

(Autorisation d'acquisition payable à terme)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, 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 de clôture 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,

décide que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Seizième résolution

(Autorisation d'emprunt à court terme)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

autorise la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, 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, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, 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,

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,

décide que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dix-septième résolution

(Autorisation d'emprunt à long terme)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

autorise la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, 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, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 25 % 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,

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,

décide que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dix-huitième résolution

(Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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.

Texte des résolutions

Texte des résolutions à titre extraordinaire

Dix-neuvième résolution

(Modification des articles I “FORME” et II “OBJET” des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier les articles I et II des statuts qui sont désormais rédigés comme suit :

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la “Société”) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément cadre réglementaire :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,

- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,

- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Vingtième résolution

(Modification des articles VI “APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS” et X “RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS” des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier comme suit les articles VI et X des statuts :

- au paragraphe “Capital social minimum” du 2. “Capital Social” de l'article VI des Statuts, la référence “l'article L. 214-53 du Code monétaire et financier” est remplacée par “l'article L 214-88 du Code monétaire et financier”,

- au 5^e alinéa du 3. “Variabilité du capital” de l'article VI des Statuts, la référence “l'article 422-36 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers” est remplacée par “l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers”,

- au 6^e alinéa du 3. “Variabilité du capital” de l'article VI des Statuts, la référence “l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier” est remplacée par “l'article L 214-93 du Code monétaire et financier”,

- au 3^e alinéa du paragraphe “Prix de retrait” du 4. “Retrait des associés” de l'article VI des Statuts, la référence “l'article 422-38 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers” est remplacée par “l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers”,

- au 3^e alinéa de l'article X des Statuts, la référence “l'article L. 214-55 du Code Monétaire et Financier” est remplacée par “l'article L 214-89 du Code monétaire et financier”.

Vingt-et-unième résolution

(Modification de l'article VII des statuts “AUGMENTATION - RÉDUCTION DE CAPITAL”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier le 4^e alinéa du paragraphe “Pouvoirs de la Société de Gestion” de l'article VII des statuts qui est désormais rédigés comme suit :

“les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.”

Vingt-deuxième résolution

(Modification des articles VIII “PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION” et XXX “DISSOLUTION - LIQUIDATION” des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier comme suit les articles VIII et XXX des statuts :

- au 2^e alinéa de l'article VIII, le mot “Société Civile” est remplacé par le mot “Société”.

- au 2^e alinéa de l'article XXX des Statuts, le terme “faute par lui” est remplacé par le terme “faute par elle”.

Vingt-troisième résolution

(Modification de l'article XIII des statuts “TRANSMISSION DES PARTS”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier comme suit l'article XIII des statuts :

- le 9^e alinéa du paragraphe 1. “Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente” du I “TRANSMISSION ENTRE VIFS” est désormais rédigé comme suit :

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

- le 11^e alinéa du 1. “Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente” du I “TRANSMISSION ENTRE VIFS” est désormais rédigé comme suit :

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

- au 14^e alinéa du 1. “Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente” du I “TRANSMISSION ENTRE VIFS”, la référence “l'article 422-31 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers” est remplacée par “l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers”,

Vingt-quatrième résolution

(Modification de l'article XVI des statuts “ATTRIBUTION ET POUVOIR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, **décide** de modifier l'article XV des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

"ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société de Gestion ès-qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat."

Vingt-cinquième résolution

(Modification de l'article XVIII des statuts "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier comme suit l'article XVIII des statuts :

- au 1^{er} alinéa du 1. "Commission de gestion", le taux "11,96 % toutes taxes comprises" est remplacé par "12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014", le taux hors taxe demeure inchangé,
- au 3^e alinéa du 2. "Commission de cession", l'indication "majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération" est remplacée par "soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014",
- au 4^e alinéa du 2. "Commission de cession", l'indication "majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération" est remplacée par "soit 60 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014",
- le 3^e alinéa du 3. "Commission de souscription", est désormais rédigé comme suit :
à hauteur de 1,993 % HT (commission soumise à TVA, soit 2,392 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) à la recherche des investissements.

- l'article XVIII est complété des dispositions suivantes :

4. Commissions d'arbitrage

La Société de Gestion percevra les commissions d'arbitrage suivantes :

- une commission sur les cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1 % HT (soit 1,2 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), assise sur le prix de vente. Cette commission pourra être :
 - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente 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 en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
 - une commission sur les acquisitions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :
 - 1 % HT du prix d'acquisition dès sa réalisation.
 - 0,5 % HT supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %.
- La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.*

Ces commissions seront facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevées par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

5. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

Vingt-sixième résolution

(Modification de l'article XX des statuts "CONSEIL DE SURVEILLANCE")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, **décide** de modifier comme suit l'article XX des statuts :

- toute référence au mot "société de gestion" est remplacée par le mot "Société de Gestion",
- toute référence au mot "conseil de surveillance" est remplacée par le mot "Conseil de Surveillance",
- au 1^{er} alinéa du 1. "Composition", le mot "douze" est remplacé par le mot "quinze",
- entre les 2^e et 3^e alinéas du 1. "Composition", est inséré l'alinéa suivant :
Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.
- le 6^e alinéa du paragraphe 2. "Nomination - Révocation - Durée des fonctions", est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :
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 récapitulant par ordre alphabétique les membres du Conseil de Surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que, par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société de Gestion, les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :
- le 11^e alinéa du paragraphe 2. "Nomination - Révocation - Durée des fonctions", est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :
Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de 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.
- le 12^e alinéa du 2. « Nomination - Révocation - Durée des fonctions », est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :
Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.
- le 3. "Rémunération des membres du conseil de surveillance" est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

3. Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance :

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au Conseil de Surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société,
- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du conseil de surveillance,
- la formation des membres du Conseil de Surveillance,
- à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Texte des résolutions

– le 4. “Présidence du conseil de surveillance – délibération” est renommé “Bureau du Conseil de Surveillance – délibération”.

– les trois premiers alinéas du 4. “Bureau du conseil de surveillance – délibération” sont supprimés et remplacés par les quatre alinéas suivants.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, deux vice-présidents, et un secrétaire, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

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

En cas d'absence du secrétaire, ou en complément de celui-ci, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance un secrétaire de séance qui peut être choisi parmi les membres du Conseil de Surveillance ou en dehors d'eux.

– au dernier alinéa du 4. “Bureau du conseil de surveillance – délibération”, le terme “le secrétaire” est remplacé par “le secrétaire de séance”.

– les dispositions du 8. “Disposition transitoire” sont désormais rédigées comme suit :

Par dérogation aux stipulations des paragraphes 1 et 2 ci-dessus :

– [Alinéa inchangé],

– 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, 5 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, 5 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, 5 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.

Vingt-septième résolution

(Insertion dans les statuts d'un article XXI BIS “DÉPOSITAIRE” et modification de l'article XXXIII des statuts “ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, **décide** d'insérer dans les statuts, entre les articles XXI et XXII, un article XXI BIS rédigé comme suit :

“ARTICLE XXI BIS - DÉPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.”

décide de modifier la première phrase du 3^e alinéa de l'article XXIII des Statuts qui est désormais rédigée comme suit :

“Elle nomme l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier, ainsi que le Dépositaire.”

Vingt-huitième résolution

(Modification de l'article XXVI des statuts “COMMUNICATION”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier le 1^{er} alinéa de l'article XXVI des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

“L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.”

Vingt-neuvième résolution

(Modification de l'article XXIX des statuts “RÉPARTITION DES RÉSULTATS”)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

décide de modifier comme suit l'article XXIX des statuts :

– le 1^{er} alinéa est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

– au 5^e alinéa, la référence “l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier” est remplacée par “l'article L 214-103 du Code monétaire et financier”.

Trentième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

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

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI EDISSIMMO

Le présent règlement intérieur (le "Règlement") a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de Surveillance de la SCPI EDISSIMMO (la "SCPI") notamment dans les domaines suivants :

- Composition et désignation des membres
- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité
- Rémunération

Il a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Les statuts de la SCPI définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, les stipulations du présent Règlement n'ont pour objet que de compléter lesdites règles. Par conséquent, en cas de contradiction entre le Règlement et les statuts de la SCPI, les stipulations des statuts de la SCPI prévaudront sur celles du Règlement.

I - Composition et désignation des membres

Le Conseil de Surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 15 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concerné(s) (sous réserve des dispositions transitoires l'article XX. 8. des statuts).

Toutefois, les membres du Conseil de Surveillance seront renouvelés partiellement tous les ans.

Pour permettre aux Associés 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 SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront soumises au vote des Associés dans le cadre d'une résolution unique.

Seuls seront pris en compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes ne seront plus prises en compte, sont publiés dans le Bulletin Trimestriel d'Information suivant la clôture de l'exercice.

La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et

par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société de Gestion pour les nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leur nom, prénom, âge, références professionnelles et leur nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Aux termes de la réglementation, la Société de Gestion ayant reçu des procurations au président de l'assemblée et les associés ayant reçu des procurations à personne dénommée ne participent pas au vote de la résolution portant sur la nomination de membres du Conseil.

Lorsqu'en cours de mandat, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance passe en dessous de 7, le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire par cooptation. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire à venir. La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace.

Toute nomination des membres du Conseil est soumise aux règles de publicité légale en vigueur.

Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de Surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

II - Fonctionnement du Conseil de Surveillance

A. Les membres du Conseil de Surveillance

1°) Condition d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 (cent) parts et ne pas être âgés de plus de 77 (soixante-dix-sept) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

2°) Cumul de mandats de membre de Conseil de Surveillance dans des SCPI

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils 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).

Ce règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

3°) Mandats successifs des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles indéfiniment à l'issue de l'exercice de leur mandat dans les conditions de l'Article II-A-1° et 2° ci-dessus.

B. Bureau du Conseil

1°) Élection des membres du Bureau

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président, deux Vice-Présidents et un Secrétaire. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de Surveillance.

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

Le Président, les Vice-Présidents et le Secrétaire du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance.

Le Président, les Vice-Présidents et le Secrétaire du Conseil de Surveillance sont rééligibles.

Les désignations des membres du Bureau sont réalisées à bulletins secrets, à la majorité des votants.

Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

2°) Compétences du Président et des Vice-Présidents – Fonctionnement du Bureau

Le Président du Conseil de Surveillance et les Vice-Présidents du Conseil de Surveillance sont compétents pour :

- fixer le calendrier des réunions du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,
- convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé à la demande de membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance,
- diriger les débats lors des séances du Conseil de Surveillance,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance, et
- transmettre à la Société de Gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de Surveillance.

Les pouvoirs des Vice-Présidents s'exercent en cas d'impossibilité ou de carence du Président et dans les mêmes conditions.

En cas d'absence du Président ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Les décisions du Bureau sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

3°) Missions du Secrétaire du Conseil de Surveillance

- Contrôle de la régularité des réunions dans la forme : délais de production des ordres du jour, des documents remis, des convocations, des délais de remboursement des frais... ;
- tient à jour la liste des questions en suspend ;
- assiste le Président de séance dans l'équilibre des expressions de chacun et de la sérénité des débats ; et
- tient une liste des absents aux réunions préparatoires du matin et s'assure que les absences du matin soient inscrites au procès-verbal du Conseil de Surveillance.

C. Les réunions des Conseils de Surveillance

1°) Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige. Conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier le Conseil de Surveillance se réunit au moins une fois par exercice. La Société de Gestion convoque donc au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice, au premier trimestre de l'année (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de la SCPI. Pour mémoire, cette A.G.O. doit se tenir dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes. Au cours de cette réunion, le Conseil de Surveillance sera amené à statuer notamment sur les points suivants :

- examen des comptes annuels de l'exercice social écoulé,
- examen des projets de rapport de la Société de Gestion et des projets de résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire et/ou extraordinaire annuelle des associés de la SCPI, et
- le rapport du Conseil de Surveillance à joindre au rapport annuel.

La Société de Gestion convoque au minimum quatre autres réunions du Conseil de Surveillance ainsi qu'une réunion en début d'année relative à la revue du patrimoine de la SCPI. Par ailleurs, une visite du patrimoine de la SCPI sera organisée tous les ans par la Société de Gestion.

Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels, soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance peut se réunir seul hors la présence de la Société de Gestion. Dans cette hypothèse, il rédige un procès-verbal qui est porté à la connaissance de la Société de Gestion.

2°) Modalités de convocation des réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour

(i) Modalités de convocation

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Il est d'usage de communiquer le calendrier provisoire des réunions du semestre suivant lors de chaque réunion de Conseil, étant entendu que la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée au moins 15 jours calendaires avant la tenue du Conseil.

Les modalités de convocation du Conseil de Surveillance mises en place au sein de la SCPI sont les suivantes :

- Convocation par la Société de Gestion

Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion.

Au moins quinze (15) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance ainsi que les éléments nécessaires à leur réflexion et leur permettant de donner un avis sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

En particulier, sera joint un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée. Ce document, élaboré par la Société de Gestion, doit permettre à tous les membres du Conseil de Surveillance :

- d'apprécier clairement et régulièrement l'évolution des aspects essentiels de la vie de la SCPI en leur donnant les moyens d'un suivi dans le temps, et
- de préparer pour la réunion du Conseil de Surveillance leurs éventuelles questions et/ou observations.

- Convocation par les membres du Conseil de Surveillance

La majorité au moins des membres du Conseil de Surveillance pourra demander au Président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance, sur un ordre du jour déterminé. Le Conseil de Surveillance pourra également convoquer la Société de Gestion à cette réunion.

Dans ce cas, le Président du Conseil de Surveillance est lié par les demandes qui lui sont adressées et doit procéder à la convocation du Conseil de Surveillance dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence. Le Président du Conseil de Surveillance précisera alors dans la convocation adressée aux membres du Conseil de Surveillance la liste des membres du Conseil de Surveillance représentant la majorité du Conseil de Surveillance à l'origine de cette convocation.

Les convocations des membres du Conseil de Surveillance sont faites par un courrier doublé d'un courriel. Le délai de convocation du Conseil de Surveillance est de quinze (15) jours calendaires au moins, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence dûment justifiée.

Chaque membre du Conseil de Surveillance a la liberté et la responsabilité de demander au Président du Conseil de Surveillance l'inscription au projet d'ordre du jour de certains points s'il estime que ceux-ci relèvent de la compétence du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance prendra soin de faire parvenir le procès-verbal de la réunion du Conseil à la Société de Gestion, en vue de sa transcription au registre obligatoire.

(ii) Ordre du jour

- En cas de convocation par la Société de Gestion

L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses. Le projet d'ordre du jour pourra être communiqué par le Bureau à la Société de Gestion au plus tard trente (30) jours calendaires avant la réunion dudit Conseil de Surveillance.

A défaut de remarques de la part du Bureau dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la réception du projet d'ordre du jour, le projet d'ordre du jour sera considéré comme approuvé par le Bureau.

- En cas de convocation par les membres du Conseil de Surveillance

L'ordre du jour des réunions est établi par le Conseil de Surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

Le projet d'ordre du jour pourra être communiqué par le Bureau à la Société de Gestion au plus tard trente (30) jours calendaires avant la réunion dudit Conseil de Surveillance.

A défaut de remarques de la part de la Société de Gestion dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la réception du projet d'ordre du jour, le projet d'ordre du jour sera considéré comme approuvé par la Société de Gestion.

3°) Tenue des réunions du Conseil de Surveillance

Chaque réunion du Conseil de Surveillance se compose d'une réunion préparatoire le matin ou la veille ne réunissant que les membres du Conseil et d'une réunion plénière regroupant les membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion et lorsque cela est nécessaire les Commissaires aux Comptes.

Une réunion de Conseil de Surveillance ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée, sachant que chaque membre peut détenir deux mandats au maximum.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus de participer aux réunions du matin et de l'après-midi.

Un mandat peut être donné par un membre du Conseil de Surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de Surveillance qui dirige les débats, en son absence par l'un des Vice-Présidents, et en leur absence respective par l'un des membres désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

4°) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI. Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de Surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

5°) Secrétaire de séance

Un secrétaire de séance est nommé par le Conseil de Surveillance lors de chaque séance, soit parmi ses membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. Le Conseil de Surveillance fixe la durée de ses fonctions. Il peut être remplacé, sur proposition du Président, par simple décision du Conseil de Surveillance.

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.

Le secrétaire de séance adressera au Conseil de Surveillance le projet de procès-verbal dans les 15 jours qui suivent la réunion du Conseil de Surveillance.

6°) Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations.

Après chaque réunion, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de Gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux sont validés par le Président de séance et approuvés par le Conseil de Surveillance lors de la séance suivante. Les procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

III - Organisation du Conseil de Surveillance sous forme de Commissions.

Afin de faciliter la collaboration entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, trois commissions spécialisées sont consacrées à certains aspects de l'activité de la Société :

- (i) Commission Asset (Cessions - Acquisitions - Travaux) ;
- (ii) Commission Property (Gestion et Contentieux) ; et
- (iii) Commission Finance Audit

1°) Rôle des commissions

Les Commissions ont pour objet de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'étudier, chacune dans son domaine, l'activité de la SCPI.

Il leur est ainsi possible de transmettre au Conseil de Surveillance une information synthétique préparée par le travail d'analyse approfondi qu'elles auront réalisé.

Chaque Commission a vocation à :

- recevoir une information spécifique concernant son domaine d'intervention afin de les analyser, et
- faire part au Conseil de Surveillance, dans le cadre de ses réunions, de ses observations et commentaires, afin d'aider celui-ci à rendre ses avis sur les différents aspects de l'activité et sur les sujets examinés.

2°) Organisation des Commissions

La composition des commissions relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui organise la répartition de ses membres entre les trois (3) commissions. Le Conseil de Surveillance veillera à assurer une mobilité périodique des membres du Conseil de Surveillance entre les trois (3) commissions notamment lors des renouvellements du Conseil de Surveillance. Les membres du bureau du Conseil de Surveillance participent à l'ensemble des commissions.

Chaque Commission se réunit en principe une à deux fois par an et à l'initiative de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance en fonction des nécessités.

La convocation, la préparation et le secrétariat des réunions seront assurés par la Société de Gestion.

3°) Domaine de travail des Commissions

(i) La Commission Asset (Cessions - Acquisitions - Travaux)

La Commission Asset (Cessions - Acquisitions - Travaux) a pour objet de réaliser :

- un suivi des principaux indicateurs de la commercialisation locative (congrés, relocations, évolution des loyers, locaux vacants...) ;
- un examen des cas significatifs ou problématiques ;
- un examen de la politique de travaux (prévisions-réalisations) ;
- un examen des événements techniques significatifs concernant le patrimoine ainsi que des actions techniques en cours ;
- un suivi de la politique d'arbitrage (cession/acquisition) ; et
- une information sur les projets de cession et d'acquisition.

(ii) La Commission Property (Gestion et Contentieux)

La Commission Property (Gestion et Contentieux) a pour objet de réaliser :

- un suivi des principaux indicateurs de gestion (taux d'occupation, évolution des masses locatives et des charges, arrêts de charges) ;
- un examen des événements de gestion significatifs ;
- un suivi du recouvrement des impayés, et
- un examen des principaux dossiers contentieux

(iii) Commission Finance - Audit

La Commission Finance - Audit a pour objet de réaliser :

- un suivi des comptes de la SCPI ;
- un examen des produits et charges de la SCPI (prévisions-réalisations),
- un point sur la situation du marché des parts, et
- un examen de tout audit effectué.

IV - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et majorité rappelées ci-dessus.

Toute initiative des membres du Conseil de Surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de Surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts ;

- 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 SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion.

Ce règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

A cette fin, il peut à toute époque de l'année, effectuer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et, à cette fin, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Dans ce cadre, les membres du Conseil de Surveillance devront adresser au Président du Conseil de Surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de Surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de Surveillance, le Président du Conseil de Surveillance adressera à la Société de Gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de Surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de Surveillance devront être raisonnables et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de Gestion ce qui pourrait nuire aux intérêts de la SCPI. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de Surveillance devront lui être transmis par la Société de Gestion dans des délais raisonnables,

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale, et
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des Associés de la SCPI (article R. 214-136 du Code monétaire et financier).

Dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte et s'assurer que ses investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI.

La Société de Gestion consulte le Conseil de Surveillance préalablement aux décisions de gestion importantes notamment en matière de dividende et de prix

de souscription de parts, ainsi que sur les principales orientations en matière d'arbitrages : cessions, acquisitions. La décision définitive reste une prérogative de la Société de Gestion qui tient régulièrement le Conseil informé des décisions qu'elle a prises.

Le contrôle de la gestion intègre préalablement celui des comptes sociaux mais le Conseil n'approuve pas les comptes. A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et arrête les comptes assortis d'un rapport de gestion écrit.

Ces comptes sont ensuite certifiés par le ou les Commissaires aux comptes et enfin approuvés par l'Assemblée Générale des associés.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de Surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de Gestion,
- il donne un avis sur les projets de résolutions, et
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Il peut en outre convoquer l'Assemblée Générale de la SCPI si la Société de Gestion n'y procède pas (Art. R. 214-136 du Code monétaire et financier).

Lors de l'Assemblée générale de la SCPI, le Conseil de Surveillance est représenté par son Président, en son absence par un des Vice-Présidents, et en leur absence respective par un membre dûment habilité par le Conseil de Surveillance.

Conformément à la réglementation, les Commissaires aux Comptes sont convoqués, par la Société de Gestion, à la réunion du Conseil de Surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées.

V - Déontologie

A. Obligations générales

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement qui s'imposent à lui dans toutes leurs dispositions.

Chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer du respect des dispositions législatives et réglementaires régissant les fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société civile de placement immobilier ainsi que des dispositions des statuts de la SCPI et du présent Règlement et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de Surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts, et
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

Seul le Président du Conseil de Surveillance est habilité à s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le rapport annuel.

B. Confidentialité

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

C. Détention d'informations privilégiées

Tout membre du Conseil de Surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence significative sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées, un membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de Gestion pourra suspendre toute opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance doivent en informer la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.

D. Obligation de diligence

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent s'efforcer de participer aux travaux de cette instance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions tant préparatoires que plénières, l'absence à l'une ou l'autre de ces réunions étant considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

Au terme de trois absences en pré-Conseil de Surveillance ou en Conseil de Surveillance sur une période de 12 mois et sur proposition unanime du Bureau du Conseil de Surveillance ou d'un tiers des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut être saisi de la difficulté. Si le Conseil de Surveillance à

la majorité des 2/3 envisage une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche il charge le Président du Conseil de Surveillance de se rapprocher du conseiller défaillant. Si aucune solution ne peut être trouvée (engagement de présence, démission ou engagement de ne pas représenter sa candidature si le renouvellement est dans moins de 6 mois) le Président en informe le Conseil de Surveillance et fait voter la présentation d'une résolution de révocation à la majorité des 2/3 pour la prochaine Assemblée Générale. La Société de Gestion s'engage, au bout de ce processus équilibré, à voter en faveur de cette résolution de révocation. La révocation par l'Assemblée Générale d'un membre du Conseil de Surveillance entraînera son inéligibilité pour une durée de deux mandats.

Enfin, l'assiduité de chaque membre conditionne l'attribution des jetons de présence dans la mesure où leurs montants sont déterminés en fonction de la présence des membres du Conseil de Surveillance aux séances du Conseil de Surveillance.

L'assiduité des membres qui demandent le renouvellement de leur mandat sera porté à la connaissance des associés dans le rapport annuel sous forme d'un taux de présence en %.

VI – Responsabilité - Révocation

1°) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

Il est précisé que les membres des Conseils de surveillance sont considérés par les assurances comme des mandataires sociaux.

A ce titre, ils bénéficient, dans le cadre du contrat d'assurance groupe "responsabilité civile des mandataires sociaux" d'Amundi Group, d'une garantie en cas de fautes commises dans le cadre de leur mandat.

E. Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de Gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer le Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

2°) Révocation

En cas de manquement par un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance de ses obligations au titre du V ci-dessus, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des deux tiers demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du ou des membres concernés.

VII - Relations du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion

Le responsable de la vie sociale de la SCPI est chargé d'assurer les relations permanentes avec les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent à lui pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations en évitant toutes erreurs de communication d'informations.

Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique de la Société de Gestion et aux équipes en charge de Gestion de la SCPI au sein de la Société de Gestion.

VIII – Budget de fonctionnement

Conformément aux statuts de la SCPI le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) est fixé annuellement par l'Assemblée Générale, à charge pour le Conseil de Surveillance d'en définir chaque année les règles d'affectation entre ses membres.

Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la SCPI (en ce compris les frais de déplacement des membres du Bureau pour les besoins des assemblées générales) ne seront pris en compte que sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montants que le Conseil de Surveillance fixe lui-même.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y apposera, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais des membres du Conseil de Surveillance, son «Bon à Payer» et sa signature avant de procéder à son règlement dans les plus brefs délais conformément au formulaire figurant en **Annexe 1** du présent Règlement.

Toute présomption d'abus constaté par la Société de Gestion relative au remboursement des frais sera immédiatement portée à l'attention du Président du Conseil de Surveillance qui en informera les membres du Bureau à charge pour le Bureau de trouver une solution, dans la discrétion, avec le membre concerné par la présomption d'abus. En cas de solution amiable le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion. En cas de différend, le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion et les membres du Conseil, lesquels pourront proposer par une décision statuant à la majorité des deux tiers qu'une résolution soit proposée en Assemblée Générale afin de révoquer le membre concerné pour manquement à son obligation de loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de Surveillance le même jour avec la Société de Gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de Gestion pour un partage équitable des frais.

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

IX - Modification du Règlement

Toute modification du présent Règlement sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI, étant toutefois précisé que les dispositions du présent Règlement qui reprennent certaines des dispositions statutaires ne pourront être modifiées que pour autant que les dispositions correspondantes des statuts aient été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.

Le présent règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI EDISSIMMO a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI en date du [date de l'Assemblée Générale ayant adopté le Règlement Intérieur].

ANNEXE I DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

ADMINISTRATION DE FONDS

DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE FRAIS
A retourner, accompagnée des justificatifs originaux,
à Amundi Immobilier - Service Juridique
90 Boulevard Pasteur - CS 21564
75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ	
OBJET / DATE	
NOM DE L'ASSOCIÉ	
ADRESSE	
Mode de règlement	

INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES (application du barème fiscal)		
KMS	TYPE CV	PRIX KM

PARKING	
PÉAGE	
TRAIN / AVION	
MÉTRO / RER	
TAXI	
HÉBERGEMENT	
RESTAURATION	
TOTAL	

Bon à payer
le :

Annexe II

Recommandations pratiques pour voter

RECOMMANDATIONS PRATIQUES POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case «J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale» et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

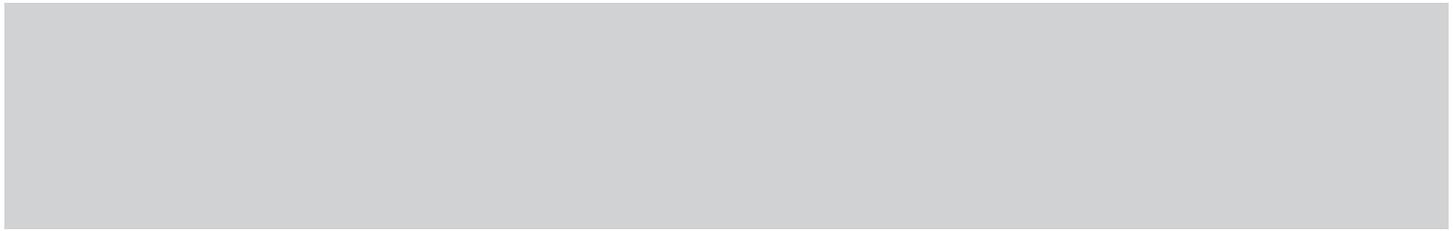
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, **muni d'une pièce d'identité**, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





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 2013

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