

RAPPORT ANNUEL 2011



Edissimmo



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2011	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2011	19
Comptes annuels au 31 décembre 2011	23
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport du Conseil de surveillance	31
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2011

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
Autres administrateurs	Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

Conseil de Surveillance Edissimmo

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

Commissaires aux comptes

Titulaire	CABINET MAZARS représenté par M. Gilles DUNAND ROUX
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert immobilier	CB RICHARD ELLIS VALUATION
--------------------------	----------------------------

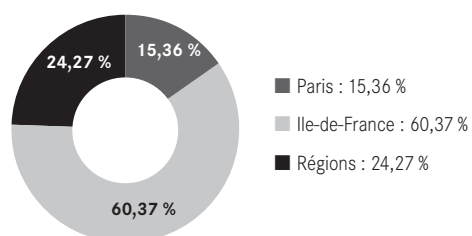
Chiffres clés

au 31 décembre 2011

Date de création	1986
Nombre de parts	5 772 796
Valeur de réalisation	1 068 778 160 €
Nombre d'associés	46 627
Nombre d'immeubles	93
Surface du patrimoine	581 738 m ²
Nombre de locataires	354
Taux d'occupation net moyen	89,88 %
Résultat par part	10,57 €
Dividende par part (hors PFL)	12,48 €
Dividende (y c. PFL)	12,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2011)	0,43 €

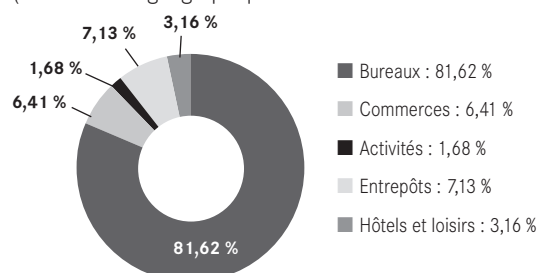
Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Répartition du patrimoine

Par type de locaux
(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2011 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2011 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.

Contexte macro-économique : Un environnement économique dégradé

Après un faible repli de - 0,1 % au deuxième trimestre, la croissance française s'est redressée au troisième, progressant de 0,3 %, en rythme trimestriel. Cette légère reprise est, en partie, liée au rebond de la consommation privée (+ 0,3 %), qui reste le moteur de la croissance française et à une légère reconstitution des stocks opérée par les entreprises. L'investissement et le commerce extérieur n'ont, quant à eux, pas contribué à la croissance ce trimestre, puisque les importations et les exportations ont progressé au même rythme.

Les mesures d'austérité annoncées par le Gouvernement et les annonces faisant état de forte augmentation du chômage en toute fin d'année 2011 pèsent à la fois sur le moral et le pouvoir d'achat des Français, qui, à l'instar des entreprises, font preuve d'un fort attentisme et décalent leurs investissements. Ainsi, le taux de chômage a atteint 9,3 % à la fin du 3^e trimestre, orienté à la hausse depuis les 9,1 % enregistrés à la fin du 2^e trimestre, et les anticipations font état d'une poursuite de cette détérioration sur le front de l'emploi, avec un taux de chômage qui atteindrait un point haut à 9,7 % au 2^e trimestre 2012.

Le marché des bureaux et de la logistique

Le marché des bureaux : Légère baisse de la demande placée au 4^e trimestre 2011

Paris et Ile-de-France :

La demande placée (nouvelle location) a baissé de 5 % au 4^e trimestre 2011 par rapport au 4^e trimestre 2010 avec 496 000 m² placés, reflète d'un environnement économique qui se dégrade depuis la crise financière européenne durant l'été 2011. Sur l'ensemble de l'année toutefois, la demande placée reste très nettement orientée à la hausse, soutenue par des 1^{er} et 3^e trimestres très actifs, et atteint 2,44 millions de m², en hausse de 14 % par rapport à 2010. Ce résultat s'explique par la prise en compte des transactions de plus de 20 000 m², signées en 2010. Au total, une fois ces grandes transactions exclues, la tendance réelle de 2011 est décroissante, avec une baisse de 18 % de la demande placée par rapport à 2010. Ces tendances démontrent que la poursuite des mouvements de regroupement des entreprises pourrait permettre à la demande placée de conserver une tendance croissante. À défaut, il faut s'attendre à un repli en 2012.

À fin 2011, le volume d'offre immédiatement disponible est stable par rapport à la fin de l'année 2010. Avec 3,6 millions de m² disponibles immédiatement, l'offre est en très légère hausse, de 1 %, entre le 3^e et 4^e trimestre 2011. La hausse de la demande placée étant essentiellement due à des pré-commercialisations, c'est-à-dire des transactions portant sur des immeubles non encore livrés, elle n'a pas permis une véritable absorption du stock existant.

Le taux de vacance a reculé de 0,2 point par rapport à la fin 2010 et s'établit à la fin 2011 à 6,6 %. La baisse du taux de vacance n'est toutefois pas encore générale : dans l'immédiat, elle touche uniquement l'ensemble des secteurs de Paris Intra-Muros, qui avec une vacance à 4,7 %, se dirigent vers une zone de pénurie d'offres à court terme. En revanche, la vacance s'accroît dans le quartier des Affaires de l'Ouest - notamment à La Défense et à Boulogne - et dans le pôle émergent Nord où elle atteint désormais 11,8 %.

Les loyers moyens s'accroissent également en rythme trimestriel, mais plus faiblement de 2 % par rapport à la fin 2010 et atteignent 320 €/m²/an. L'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques restent importants mais stables, les franchises accordées représentant toujours 1,5 à 2 mois par année de bail ferme.

Régions :

En région, la demande placée a fortement progressé au 4^e trimestre 2011 sur les trois principaux marchés, Lille, Lyon et Marseille, avec 170 000 m² commercialisés au 4^e trimestre 2011 contre 78 000 m² au 3^e trimestre 2011, soit une hausse de 118 %. Ce résultat a été obtenu grâce à un niveau de commercialisation exceptionnellement élevé à Lyon, qui a atteint 101 000 m², c'est-à-dire 40 % du volume annuel recensé sur ce marché.

Malgré ce 4^e trimestre performant, la demande placée sur l'ensemble de l'année dans ces trois grands marchés régionaux affiche un repli de 9 % par rapport à

2010 en raison de la faiblesse relative des 1^{er} et 3^e trimestres, résultat de la baisse de la demande des services publics et parapublics et des demandes de plus de 2 000 m² (notamment à Marseille et à Lille) engendrées par la rareté de plus en plus forte de l'offre neuve disponible dans les différents secteurs d'affaires.

Portée par la dynamique de la demande placée au 4^e trimestre, l'offre immédiate enregistre un nouveau recul de 3 % entre la fin du mois de septembre et la fin du mois de décembre 2011. L'offre recule ainsi de 8 % depuis le début de l'année 2011 et atteint 699 000 m² dans les trois grands marchés régionaux. Au 4^e trimestre 2011, ce sont surtout les offres de seconde main qui régressent, la rareté du neuf ayant entraîné un report des demandes sur les actifs de seconde main de bonne qualité.

Les valeurs locatives sont restées très stables pendant toute l'année 2011, tant sur les loyers 'prime' que sur les loyers moyens. Seul le marché lyonnais affiche une légère hausse de la valeur 'prime' qui passe de 280 €/m²/an à la fin décembre 2010 à 285 €/m²/an à la fin décembre 2011. À Marseille et à Lille, les loyers 'prime' sont restés respectivement à 250 €/m²/an et à 200 €/m²/an. Cette stabilité apparente cache un accroissement de l'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques, écart qui était resté relativement faible en Régions jusqu'à présent.

Le marché des entrepôts : Forte reprise de la demande placée en 2011

Près de 2,1 millions m² ont été commercialisés en 2011 dans des entrepôts de plus de 10 000 m², en hausse de 23 % par rapport à 2010. La demande placée a progressé régulièrement tout au long de l'année mais le 4^e trimestre a été particulièrement dynamique avec 794 000 m² pris à bail sur l'ensemble du territoire. Au cours des trois derniers mois, l'Ile-de-France enregistre la performance la plus remarquable, permettant à ce marché de rattraper le retard accumulé durant les trois premiers trimestres de 2011 où la demande avait été soutenue essentiellement par les marchés régionaux de la dorsale logistique.

Sur le front de l'offre, 2,9 millions m² étaient disponibles immédiatement à la fin de l'année 2011, soit 1 million m² en moins que le niveau enregistré la fin 2010, en baisse de 26 %. L'offre immédiate diminue notamment dans les marchés régionaux (- 28 % par rapport à la fin de l'année 2010) mais baisse également fortement en Ile-de-France de 22 %. L'offre neuve étant très limitée, la demande des utilisateurs s'est partiellement reportée sur des entrepôts récents qui correspondent aux normes actuelles. Les lancements en blanc demeurent très rares, mais plus de 4 millions m² sont recensés en gris (pré-loués), ce qui permet de répondre aux demandes d'opérations clés en main. Les valeurs faciales sont stables pour les meilleurs entrepôts. Les mesures d'accompagnement sont également stables et représentent entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

Le marché de l'investissement

Volume record des investissements au 4^e trimestre 2011

La fin de l'année 2011 a été extrêmement active en France sur le **marché de l'investissement** en immobilier d'entreprise. Les montants investis ont atteint un record avec 6,8 milliards €, un des trois plus importants volumes jamais enregistrés sur ce marché. Ce volume représente une hausse de 33 % par rapport au résultat observé au 4^e trimestre 2010 et permet au marché d'atteindre un volume global de 15,2 milliards € sur l'ensemble de l'année 2011, soit une hausse de 26 % par rapport à 2010. Plusieurs événements expliquent cette fin d'année record, résultat de la mise sur le marché d'actifs de bonne qualité et souvent de grande taille. Tout d'abord, l'annonce de la suppression, au 31 décembre 2011, des avantages liés au 210 €, a conduit de nombreux acteurs à procéder à la vente d'actifs de qualité afin de pouvoir encore profiter de la baisse de la taxation sur les plus-values immobilières. Par ailleurs, les pertes réalisées sur les marchés financiers par certains fonds ou compagnies d'assurance ont conduit ces derniers à tenter de dégager des plus-values sur l'immobilier en compensation.

Au 4^e trimestre, ce sont les opérations de grande taille et notamment celles des segments supérieurs à 200 millions € ou comprises entre 50 et 100 millions € qui expliquent la dynamique du marché. Les ventes d'actifs pour des montants de 50 à 100 millions € progressent fortement au 4^e trimestre 2011, avec 23 opérations pour 1,76 milliards € contre 11 pour 746 millions d'€ au 4^e trimestre 2010. En revanche, les montants investis dans les autres segments de surfaces ont fléchi, après les hausses enregistrées au cours des neuf premiers mois. Au total, sur l'ensemble de l'année 2011, les opérations de plus de 50 millions € s'accroissent fortement, de 33 %, tandis que les opérations de taille inférieure n'enregistrent qu'une hausse modérée de 11 %.

Conformément à la tendance enregistrée depuis le début de l'année, les **investissements en blanc** (neuf et non loués) se sont poursuivis, les investisseurs anticipant une rareté de produits neufs dans les trimestres à venir, tant en Ile-de-France qu'en régions. Le retour des investissements en blanc risque toutefois de n'être que provisoire en raison de l'aggravation de la crise financière et de ses conséquences sur le durcissement des financements bancaires à l'immobilier.

Le marché est resté tout au long de l'année très concentré sur les **investissements en bureaux**. Ce produit a attiré 75 % des montants investis en 2011 et 76 % au cours du seul 4^e trimestre. Plus encore, la hausse des acquisitions d'immeubles de bureaux explique presque à elle seule l'augmentation des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2011.

Le **marché des commerces** a également bénéficié de la reprise des investissements mais de manière plus modeste avec 1,7 milliards € investis en 2011, soit une croissance de 54 % par rapport à 2010. Ce marché a été marqué par la signature d'une grande opération : l'acquisition d'un portefeuille de 97 supermarchés auprès de Carrefour Property à 365 millions €. En revanche,

les acquéreurs ont très nettement délaissé les autres marchés et notamment celui de la logistique et des locaux d'activité, pas assez banalisés et sécurisés à leur sens. Le marché des centres commerciaux, pour sa part, n'a pas retrouvé les niveaux exceptionnels enregistrés en 2010 mais reste toutefois à un bon niveau avec 1,06 milliard investis depuis le début 2011.

Sur le plan géographique, les secteurs les plus attractifs au 4^e trimestre 2011 ont été incontestablement le quartier des affaires de l'Ouest parisien, la 2^e périphérie Ile-de-France et les régions qui regroupent à eux trois, près de 50 % des montants investis pendant la période. Le quartier des affaires de l'Ouest arrive en tête avec 1,24 milliards € investis. Les régions profitent pour leur part du retour en force des ventes de portefeuille portant notamment sur des actifs commerciaux et attirent au 4^e trimestre 2011 plus de 2 milliards €. Outre les portefeuilles qui représentent 60 % des acquisitions du 4^e trimestre 2011, Lyon et Lille ont été les villes les plus attractives avec 20 % des investissements réalisés en régions. Sur l'ensemble de l'année 2011, Paris reste en tête avec 32 % des montants investis (16 % dans Paris centre Ouest et 16 % dans le reste de Paris). Les investissements en Régions regroupent 29 % des montants recensés en 2011, concentrés pour une grande part sur des ventes de portefeuille (43 % des investissements réalisés en régions) et sur quelques villes en particulier, Lyon, Bordeaux et Marseille.

Les **SCPI** ont été très actives depuis le début 2011, accroissant de 56 % leurs investissements en immobilier d'entreprise et concentrant 18 % des montants globaux. Elles acquièrent toutefois des actifs de plus petite taille et notamment sur le segment de 20 à 50 millions € qui représente près de 40 % de leurs investissements. Toutefois, la forte collecte enregistrée par les SCPI en 2011 notamment, leur ont permis de se positionner plus fréquemment sur des actifs de plus grande taille, supérieure à 50 millions €, ceux-ci représentant près de 37 % de leurs engagements. Les foncières pour leur part ont également accru leurs investissements en immobilier d'entreprise et représentent 16 % des montants globaux.

Le **taux de rendement 'prime'** s'est globalement stabilisé au 4^e trimestre 2011 dans le Quartier des affaires de Paris à 4,5 %. Il affiche toutefois toujours une baisse de 25 points de base par rapport au chiffre de la fin 2010. Cette stabilisation a concerné également toutes les autres localisations et également la logistique. On note toutefois une baisse des rendements 'prime' dans des localisations périphériques pour des actifs "core", récents et loués à des utilisateurs de bonne qualité avec des baux fermes d'une durée minimum de 9 ans.

La **prime de risque** baisse à la fin de l'année 2011 mais reste élevée à 354 points. L'OAT s'est légèrement redressée au 4^e trimestre 2011 et l'inflation s'est stabilisée à 2,2 %. L'immobilier conserve toute son attractivité par rapport à des marchés financiers toujours volatils et à un marché obligataire peu rémunérateur.

Perspectives 2012

Malgré un apaisement progressif des tensions sur le front des bourses, du marché du crédit et des dettes souveraines périphériques, résultat de la décision du Fonds Européen de Développement (FED) de maintenir ses taux à un niveau exceptionnellement faible jusqu'à fin 2014, l'environnement macroéconomique reste très dégradé, dans la zone euro notamment. Ainsi, les anticipations du FMI concernant la croissance de l'économie de la zone ont été révisées à la baisse, tant pour 2012 que 2013, la prévision d'évolution des PIB passant de + 1,1 % à -0,5 % pour l'année en cours, malgré la bonne résistance attendue de l'économie allemande. L'économie française devrait quant à elle croître faiblement en 2012, de 0,2 %, toujours portée par la consommation des ménages, en particulier au cours des derniers six mois de l'année, et permettra à l'économie française de croître très faiblement, à 0,2 %. Outre les dépenses de l'État qui devraient considérablement diminuer, les investissements des entreprises souffriront du ralentissement des économies de la zone euro et des réticences des banques à leur octroyer des crédits, dans un contexte de profitabilité en net repli et d'une pression fiscale toujours plus forte.

Le **marché de l'immobilier** d'entreprise pourrait être impacté par ce ralentissement de l'économie. La demande placée dans les bureaux pourrait reculer en 2012, par rapport à une année 2011 satisfaisante, tant en Ile-de-France qu'en Régions, mais le volume de l'offre disponible devrait rester

stable, les livraisons d'immeubles neufs étant relativement restreintes cette année. La qualité de l'offre devrait continuer à s'appauvrir, les utilisateurs préférant se positionner sur les actifs de meilleure qualité, afin d'en optimiser l'occupation. Les loyers 'prime' faciaux devraient ainsi bien résister, au moins au 1^{er} semestre, à Paris et dans les principales métropoles régionales, mais la marge de négociation des locataires progressant à mesure que l'environnement économique se dégrade, les mesures d'accompagnement devraient être à nouveau plus importantes et éroder les revenus locatifs.

Oscillant entre 3 % et 3,5 %, l'OAT s'est stabilisée depuis le début de l'année mais avec l'annonce de la dégradation de la note de la dette française, l'OAT pourrait repartir à la hausse dans les prochains trimestres et sensiblement impacter à la fois la prime de risque inhérente à l'investissement immobilier et le taux des crédits destinés au financement de l'immobilier. Dans un contexte de taux de rendement 'prime' qui devrait rester relativement stable dans les prochains trimestres et d'OAT plutôt orientée à la hausse, la prime de risque se contractera de manière mécanique, au moins dans un premier temps. La hausse du taux de rendement 'prime', qui devrait intervenir à la mi-année, marquera vraisemblablement la remontée donc la reconstitution de la prime de risque immobilier.

Rapport de la société de gestion

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2011

L'exercice 2011 s'est inscrit dans la continuité de l'année précédente en réalisant 2 acquisitions fin décembre 2011 (Rue des Pirogues et Rue de Courbertin à Paris) pour 76 M€ et offrant un taux de rendement immobilier immédiat moyen de 6,26 %. Nous avons également procédé à l'acquisition d'un centre commercial en VEFA à Annemasse pour 35 M€, dont la livraison est prévue en septembre 2013.

Ces investissements ont été réalisés partiellement grâce à la collecte réalisée au travers de l'augmentation de capital lancée en juin 2011 et ayant permis de collecter 74 M€ sur 2011 et pour partie grâce à la politique d'arbitrages d'actifs à risques locatifs et/ou techniques.

Pour l'exercice 2011, la distribution a été conforme au prévisionnel de 11,50 € / part, à laquelle a été ajoutée une distribution exceptionnelle de 1 € / part par prélèvement sur le report à nouveau en juillet 2011 préalablement à l'augmentation de capital. Le rendement ressort ainsi à 5,58 % pour un associé ancien (sur la base du prix d'achat frais compris sur le marché secondaire au 31/12/2010) et à 5,61 % pour un nouvel associé (sur la base du prix de souscription frais compris de l'augmentation de capital).

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 décembre 2010 (a)	31 décembre 2011 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	89 399 515	84 214 940	- 5,8 %
Produits financiers ⁽²⁾	157 216	372 756	137,1 %
Sous-total	89 556 730	84 587 696	- 5,5 %
Charges immobilières⁽³⁾	- 3 744 449	- 6 989 203	86,7 %
Frais généraux	- 9 274 102	- 9 063 355	- 2,3 %
Travaux de remise en état	- 1 945 676	990 859	- 150,9 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 4 866 296	723 780	- 114,9 %
Provisions pour charges non récupérables	627 536	- 429 692	- 168,5 %
Charges financières sur emprunts	- 9 661 117	- 11 086 131	14,7 %
Résultat exceptionnel	319 834	558 365	74,6 %
RÉSULTAT COMPTABLE	61 012 462	59 292 318	- 2,8 %
Résultat comptable par part	11,27	10,57	- 6,2 %
Dividendes par part sur Non-Optant	12,20	12,50 ⁽⁵⁾	- 2,5 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	2,05	0,43	- 79,0 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives.

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

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) pour une part ayant porté jouissance sur l'année entière.

Les produits

(en euros)	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	89 399 515	84 214 940	- 5,8 %
Produits financiers	157 216	372 756	137,1 %
TOTAL	89 556 730	84 587 696	- 5,5 %

En 2011, les loyers facturés se sont élevés à 84 214 940 € soit une diminution de 5,8 % par rapport à 2010.

La baisse des loyers est consécutive d'une part aux renégociations des baux à la baisse ainsi qu'à une vacance identifiée sur des actifs monolocataires (avenue Bonaparte à Rueil Malmaison).

Aux loyers facturés en baisse se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération de la trésorerie disponible sur les différents comptes bancaires ouverts auprès du Crédit Agricole SA et du Crédit Lyonnais, pour un total de 372 756 € en 2011.

L'évolution de l'encours moyen entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011 est présentée dans le tableau suivant :

Évolution de l'encours moyen en K€	31/12/10	31/12/11
Ouverture au 1 ^{er} janvier	77 777	27 546
Solde fin de période	27 546	33 484
Encours moyen	52 661	30 515

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 89,76 % au 1^{er} trimestre, de 89,48 % au 2^e trimestre, de 90,59 % au 3^e trimestre, de 89,69 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 89,88 % en 2011 contre 90,16 % en 2010. Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Il est exprimé en tenant compte ou non des immeubles neutralisés (taux d'occupation brut et net). La neutralisation des immeubles est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 67 344 m², (contre 88 232 m² en 2010) ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2011 par affectation

(en m ²)	31 décembre 2011	Total
Bureaux	39 056	39 056
Entrepôts	22 876	22 876
Commerces	928	928
Activités	1 509	1 509
Divers	2 975	2 975

Répartition par zone géographique (en m²)

Répartition en m²	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Entrepôts	Total
Paris	1 688	570	0	0	886	3 144
Ile-de-France	30 359	0	22 876	1 509	1 338	56 082
Région	7 009	358	0	0	751	8 118
TOTAL	39 056	928	22 876	1 509	2 975	67 344

Les baux 2011

Durant l'exercice 2011, 29 nouveaux baux dont 5 renouvellements de bail ont été signés. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Rueil Malmaison – Rue Albert 1^{er} : 1 768 m² de bureaux et 290 m² d'archives
- Issy les Moulineaux – Rue des Peupliers : 1 460 m² de bureaux, 65 m² d'activités et 18 m² d'archives
- Caluire – Avenue Poumeyrol : 1 761 m² de bureaux
- Aix – Parc de la Durance : 1 527 m² de bureaux
- Paris – Rue Notre Dame de Nazareth : 1 700 m² de bureaux
- Blagnac – Parc du Millénaire : 1 091 m² de bureaux
- Boulogne-Billancourt – Avenue du Général Leclerc : 2 081 m² de bureaux
- Lyon – Le Monolithe : 1 284 m² de bureaux

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 1 501 780	- 3 388 903	125,7 %
Assurances	- 166 547	- 67 279	- 59,6 %
Honoraires	- 602 998	- 409 608	- 32,1 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 1 411 972	- 2 966 318	110,1 %
Autres	- 61 152	- 157 095	156,9 %
TOTAL	- 3 744 449	- 6 989 203	86,7 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Le niveau des charges immobilières nettes est de 6 989 203 € comparé à un niveau de réalisation en 2010 de 3 744 449 €.

Dont entretien et réparations : - 3 388 903 €

Ce poste se compose des provisions sur locaux vacants constituées à chaque situation intermédiaire et des dépenses engagées au cours des exercices précédents confirmées non refacturables du fait de l'inoccupation des locaux, ou devenues récupérables suite aux appels de charges effectués.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés	K€
14/18 Avenue Gendarme Castermat ^{(2) & (3)}	Chelles - 543
280 Avenue Bonaparte Rueil Malmaison ^{(2) & (3)}	Rueil Malmaison - 434
5/10 Rue de la Renaissance ^{(2) & (3)}	Antony - 328
88 Ter Avenue du Général Leclerc ⁽¹⁾	Boulogne-Billancourt - 281
7, Rue Paul Dautier ⁽³⁾	Vélizy-Villacoublay - 197
106 Avenue Jean Moulin ^{(2) & (3)}	La Celle-Saint-Cloud - 161
Zac De Val Breon ⁽²⁾	Chatres - 128
55 Rue Félix Brun ⁽³⁾	Lyon - 98
5 Promenade de La Bonette ⁽³⁾	Gennevilliers - 86
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth ⁽³⁾	Paris - 83
11 Rue des Peupliers ⁽³⁾	Issy-les-Moulineaux - 83
Lyon confluence ⁽²⁾	Lyon - 75
14 Avenue Louison Bobet ⁽²⁾	Fontenay-Sous-Bois - 72
121/123 Rue Edouard Vaillant ^{(2) & (3)}	Levallois-Perret - 64
159 Rue Gallieni ⁽³⁾	Boulogne-Billancourt - 62
4 Allée Albert Camus Le Lumière	Rueil-Malmaison - 60
Divers < 60 k€	- 634
TOTAL	- 3 389

(1) loyer du bail à construction,

(2) coût de la vacance principalement sur ces immeubles,

(3) Solde des arrêtés de charges effectuées sur la période.

Dont Assurances : - 67 279 €

Elles concernent les assurances non récupérables auprès des locataires.

Dont honoraires : - 409 608 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour 263 KEUR et des frais de contentieux avec les locataires pour 147 KEUR.

Dont impôts et taxes non récupérables : - 2 966 318 €

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

Libellés	K€
Impôts fonciers non récupérables & locaux vacants	- 2 070
Taxes sur bureaux non récupérables & locaux vacants	- 871
CET CVAE et Taxe additionnelles	- 205
T.V.A. non récupérable sur Biens & Services ⁽¹⁾	180
TOTAL	- 2 966

(1) Régularisation du prorata de TVA 2010 immeuble Le Black Star-Boulogne Billancourt.

Rapport de la société de gestion

Dont Autres : - 157 095 €

Ce poste représente essentiellement des frais de surveillance des immeubles.

Dont frais de gestion

Frais de gestion (en €)	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 7 320 505	- 7 019 545	- 4 %
Frais divers de gestion	- 1 953 597	- 2 043 811	5 %
TOTAL	- 9 274 102	- 9 063 355	- 2 %

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion est désormais calculée au taux de 7,25 % sur les recettes locatives hors taxes encaissées et de 3,4 % sur les produits de trésorerie. Elle représente 0,66 % de la valeur de réalisation de la SCPI (1 068 778 160 €).
- les frais divers de gestion incluent des honoraires de relocation (719 311 €), des coûts liés à la production des rapports annuels, de la publication des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (223 618 €), des honoraires d'intermédiaires (318 469 €) ainsi que les honoraires d'expertises (171 671 €).

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 2011, la rémunération s'est élevée à :

- 783 219 € au titre des cessions
- et 4 419 782 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Ces commissions sur cessions sont déterminées conformément à la douzième résolution votée lors de l'AGO sur les comptes de l'exercice 2010.

La commission de rémunération sur les souscriptions à l'augmentation de capital est déterminée conformément au texte des résolutions extraordinaires de l'AGO sur les comptes de l'exercice 2010.

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations	2011
Stock initial	- 4 304 082
Dotation aux provisions	0
Reprises de provisions	1 036 972
Stock fin de période	- 3 267 110

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 2011 de 3 267 110 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	K€
Stock initial au 01/01/2011	- 4 304
Dotation aux provisions	0
Reprises de provisions	1 037
Stock fin de période 31/12/2011	- 3 267
Solde dotations reprises	1 037
Dépenses et engagements	398
Impact net PGR	1 435

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

en K€	Plan quinquennal					
	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Plan gros travaux au 31/12/11	1 719	1 061	975	1 127	200	5 082
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux 31/12/2011	1 719	1 061	487			3 267

Parallèlement, les mouvements de l'exercice (+ 398 K€) ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	K€
3 Rue Collange Levallois Perret Annulation OS ravalement	386
11/15 Quai de Dion Bouton Puteaux Annulation OS désamiantage	190
145/175 Rue JI Rousseau Issy Les Moulineaux Annulation OS conformité ascenseur	141
13 Avenue Morane Saulnier Vélizy Villacoublay Annulation OS immeuble cédé	101
Sous total annulation OS	818
122/132 Rue des Étudiants Courbevoie Conformité ascenseur	- 181
1 Place de La Coupole Paris La Défense Désamiantage & travaux ascenseur	- 134
52 Boulevard de Sébastopol Paris Travaux ravalement façades	- 51
1 Rue du Petit Clamart Vélizy Villacoublay Conformité ascenseur	- 49
Divers immeubles	- 5
TOTAL	398

Les remises en état

Compte tenu de l'annulation d'ordres de service enregistrée sur l'exercice, le poste de travaux de remises en état a un impact positif sur les comptes à hauteur de 990 859 €.

Le niveau de réalisation est fonction 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	K€
3 Rue Collange Levallois Perret Annulation Orde de Services	405
11/15 Quai de Dion Bouton Puteaux Annulation Ordre de Services	250
69 Boulevard Galliéni Issy Les Moulineaux Annulation Ordre de Services	222
11-15 Quai de Dion Bouton Puteaux Annulation Ordre de Services	155
3/5Bis Rue des 4 Cheminées Boulogne Billancourt Annulation Ordre de Services	124
3 Avenue du Centre Montigny Le Bretonne Annulation Ordre de Services	120
2/10 Avenue de La Gare Sceaux Annulation Ordre de Services	115
43/45 Rue Jean Jaurès Levallois Perret Annulation Ordre de Services	111
121/123 Rue Edouard Vaillant Levallois Perret Annulation Ordre de Services	77
76 Avenue Pierre Brossollette Malakoff Annulation Ordre de Services	68
94/100 Rue Albert Calmette Jouy en Josas Annulation Ordre de Services	58
Zac du Parc de La Duranne Aix en Provence Annulation Ordre de Services	50
s/total annulation Ordre de Services	1 755
106 Avenue Jean Moulin La Celle Saint Cloud Mise en conformité électrique	- 238
31 Rue du Pont Neuilly sur Seine Travaux électrique 2 ^e étage	- 172
119/131 Avenue Louis Roche Gennevilliers Travaux de climatisation	- 135
5 Promenade de La Bonette Gennevilliers Réfection hall d'entrée Manpower	- 104
88 Ter Avenue Général Leclerc Boulogne Billancourt Rénovation plateau 1 ^{er} étage	- 92
7, Rue Paul Dautier Vélizy Villacoublay Aménagement hall	- 70
Divers immeubles	47
TOTAL	991

Les contentieux

Contentieux locatifs

- Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2011
Stock début de période	6 627 043
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	1 402 211
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 1 575 971
Stock fin de période	6 453 283

Les actions contentieuses et de recouvrements engagés à l'encontre des locataires défaillants ont justifiés une dotation pour créances douteuses de 1 402 K€ pour l'exercice 2011. Parallèlement, nous avons enregistré une reprise de provision de 1 576 K€. Ainsi, au 31 décembre 2011, le montant de la provision figurant au bilan est de 6 453 K€. Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux significatifs

- Paris - Avenue de l'Opéra : Elysées Restauration Holding - Résiliation du bail constatée le 22/09/09, liquidation judiciaire prononcée en novembre 2009 et reprise des locaux réalisée fin 2009. Procédure en cours. Rapport déposé le 15/09/2010.
- Chelles 2 : Aza Bis - Liquidation judiciaire ordonnée par jugement du 04/10/2010. Vente aux enchères des actifs et récupération du local et des clés. Procédure en cours
- Chelles 2 : Le Golf - Désaccord sur la valeur locative du local. Ordonnance rendue le 04/02/11, ordonnant une expertise relative à la commercialité du centre. Mai 2011 : Réunion d'Expertise sur site. Procédure en cours.

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 2011 et présenté en Conseil de Surveillance :

- 1) Financements mis en place dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions (14^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2011) :
 - ING - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ fin 2007 avec une première utilisation fin décembre 2007 à hauteur de 70 M€ le solde a été utilisé en janvier 2008 pour un montant de 5 M€. L'échéance finale du prêt est fixée au 27 décembre 2013.
Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,83 % sur la période du prêt.
 - 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 décembre 2015.
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 %
 - 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 31 mars 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.

- 2) 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, (15^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2011) :

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

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

- 3) 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 2011) :

- ING - signature d'un contrat de prêt court terme de 52 M€ en septembre 2011, lié à la Garantie à Première Demande concernant l'opération de VEFA d'Annemasse. Les appels de fonds relatifs à la 1^{ère} tranche de la VEFA d'Annemasse ont porté sur 12 M€ en 2011.

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

L'ensemble des charges financières s'élève en 2011 pour la SCPI à 11 086 131 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2011 s'élève à 558 365 €.

Ce montant est constitué principalement d'un remboursement perçu pour l'immeuble du Sun Eden de la part de la SCI GPF suite à l'annulation de l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 19 décembre 2009.

Les résultats

(en euros)	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	61 012 462	59 292 317	- 2,8 %

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 61 012 462 € en 2010 à 59 292 317 € en 2011 soit une diminution de 2,8 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 10,57 €.

La distribution

La distribution courante de 2011

La distribution courante de l'exercice 2011 s'est établie à 67 987 683 € et représente 12,50 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2011	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	11 095 712	2,05
Résultat comptable	59 292 317	10,57
Distribution annuelle non-optant	- 67 987 683	- 12,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	2 400 346	0,43

Les expertises

En 2011, 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 1 319 961 000 € hors droits et à 1 401 788 000 € 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 31/12/2011 de 1 068 778 160 soit une hausse de 3,66 % par rapport à 2010.

(en euros)	Réel 2010	Réel 2011	Évolution 2011/2010
Valeur de réalisation de la SCPI	1 030 999 293	1 068 778 160	3,66 %

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

Rapport de la société de gestion

La politique de cessions et d'acquisitions

Arbitrages

Investissements

Les engagements réalisés par Edissimmo en 2011 représentent environ 106 M€ répartis en 3 immeubles achetés en septembre (centre commercial en VEFA) et décembre (Rue des Pirogues et Rue de Coubertin à Paris). Edissimmo a poursuivi sa stratégie d'acquisition d'actifs offrant une localisation dans un marché reconnu, une situation locative sécurisée, une taille critique offrant une bonne liquidité et une qualité technique en phase avec la demande locative actuelle.

Acquisitions réalisées en 2011 (en Euros)

Acquisitions 2011	Type	Loyer effectif ou potentiel brut HT	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT (HD)	Date acquisition	Rendement locatif net	Date prévisionnelle de livraison
12 Rue des Pirogues 75012 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	3 017 574 €	6 587	45 155 608 €	21/12/2011	6,29 %	
9-35 Avenue Pierre de Coubertin 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	1 765 790 €	5 138	26 317 789 €	22/12/2011	6,20 %	
Ilot B, C, D1 Chablais Parc 74100 Annemasse	Commerces (VEFA)	2 352 629 €	10 011	34 149 446 €	22/09/2011	-	03/2013
Total Acquisitions réalisées		7 135 993 €	21 736	105 634 734 €			

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2011 représentent environ 105,62 M€ (dont seuls 83,5 M€ ont été décaissés en 2011, une des acquisitions étant réalisée en VEFA avec paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux) répartis en trois immeubles achetés au cours du 2^e semestre 2011.

Edissimmo a poursuivi sa stratégie d'acquisition orientée vers les actifs offrant à la fois une localisation dans un marché reconnu, la sécurité locative, une taille critique offrant une bonne liquidité et la qualité technique nécessaire pour offrir des prestations en phase avec la demande locative.

Cessions

La politique de cession en 2011 a suivi les critères suivants :

La politique de cession sur 2011, en parfaite continuité avec celle de 2010, 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,
- Réduction du nombre d'actifs sur les secteurs Péri Défense (Levallois, Puteaux, Rueil...) et Boucle Sud (Boulogne, Issy...) car forte exposition sur cette zone à forte vacance locative dans le portefeuille Edissimmo.

Cessions 2011 (En K€)	Type	Année d'acquisition / fusion	Date de Vente	Prix de vente HD	Valeur nette comptable	Plus/moins value comptable	Plus-value fiscale	Impôt
ZAC Bon Lait - 55 Rue Félix Brun - 69 Lyon (cession partielle)	Entrepôt classique	2001	28/03/2011	1 170	695	- 425	- 251	76
ZAC Bon Lait - 55 Rue Félix Brun - 69 Lyon (cession partielle)	Entrepôt classique	2001	28/03/2011	86	164	80	41	
145/175 Rue Jean Jacques Rousseau - Technopolis 92120 Issy les Moulineaux	Locaux d'activités PME - ateliers	06-1990/2001	15/04/2011	25 366	19 947	4 632	561	169
ZAC Bon Lait - 55 Rue Félix Brun - 69 Lyon (Solde cession)	Entrepôt classique	2001	07/04/2011	375	167	- 175	- 97	29
98 Avenue de la République 92400 Courbevoie	Bureaux	2001	28/06/2011	6 000	6 438	- 656	- 2 250	
59 Quai le Gallo 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	déc-87	27/07/2011	7 611	8 119	- 795		
18/26 Rue des Gaudines 78100 Saint Germain en Laye	Bureaux	nov-86	28/09/2011	6 850	8 075	- 1 656	- 2 724	
10 Avenue de la Gare 92330 Sceaux	Bureaux	2001	10/11/2011	11 800	10 379	1 147	470	145
100 Avenue Albert 1 ^{er} 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	2001	17/10/2011	8 900	6 029	2 214	1 176	364
69 Boulevard Galliéni 92120 Issy Les Moulineaux	Bureaux	2001	27/12/2011	9 600	9 762	- 271	- 2 455	
Total Cessions réalisées				77 676		4 096		

Les plus-values comptables sur les ventes réalisées en 2011 s'élèvent à 3 913 K€ et correspondent à :
- à hauteur de 4 096 K€ aux plus-values réalisées sur les plans de cession telles que présentées ci-dessus,
- diminuées de diverses régularisations au titre de cessions sur exercices antérieurs pour un montant de 183 K€.

Perspectives 2012

Gestion

Votre Société de Gestion va être particulièrement vigilante sur 2012 à l'amélioration du taux d'occupation financier d'Edissimmo au travers de la relocation active des actifs vacants (pour les immeubles que l'on souhaite garder), du maintien en place des locataires dès qu'une négociation sera possible et de l'arbitrage d'actifs partiellement vacants sans perspectives à court/moyen terme, au profit d'investissements ayant un taux d'occupation supérieur ou égale 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

L'objectif va être d'investir les fonds issus de l'augmentation de capital dans les meilleurs délais au travers d'actifs ayant de bonnes localisations (Paris ou assimilé, Lyon). Les acquisitions seront orientées essentiellement vers le bureau, mais une diversification vers les commerces pourra être envisagée en fonction des opportunités.

Une 1^{ère} acquisition devrait être réalisée mi 2012 pour 40 à 50 M€ et une seconde sera étudiée sur le 2^e semestre en fonction de la réalisation de l'augmentation de capital.

Arbitrages

Le volume d'immeubles à l'arbitrage va être réduit par rapport aux années précédentes le nombre d'actifs à risque se réduisant.

Augmentation de capital

L'augmentation de capital a été lancée en juin 2011 pour 185 M€ et une clôture prévue en juin 2012. La prorogation de celle-ci pourra être envisagée jusqu'en décembre 2012 selon le montant de l'augmentation de capital réellement atteint en juin 2012 et ce afin d'atteindre l'objectif initial de 185 M€ de collecte. Pour rappel, la collecte avait atteint 74 M€ à fin 2011 et a permis de collecter 24 M€ complémentaires entre janvier et février 2012.

Le marché des parts

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.

	2009		2010		2011		Evolution 2011/2010	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	91 312	16 543 787 €	103 031	20 463 269 €	83 532	17 212 114 €	- 18,93 %	- 15,89 %
Marché de gré à gré	1 520	77 124 €	2 203	387 188 €	1 408	231 973 €	- 36,09 %	- 40,09 %
Total	92 832	16 620 911 €	105 234	20 850 457 €	84 940	17 444 087 €	- 19,28 %	- 16,34 %

En 2011, 83 532 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 17,2 M€ soit une diminution de 18,93 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 210,00 € hors frais en janvier 2011 a diminué pour s'établir en décembre à 187,00 € (204,20 € frais inclus).

Le nombre de demandes de cession a augmenté de 443,45 % en passant de 4 911 parts à fin 2010 à 26 689 parts à fin 2011.

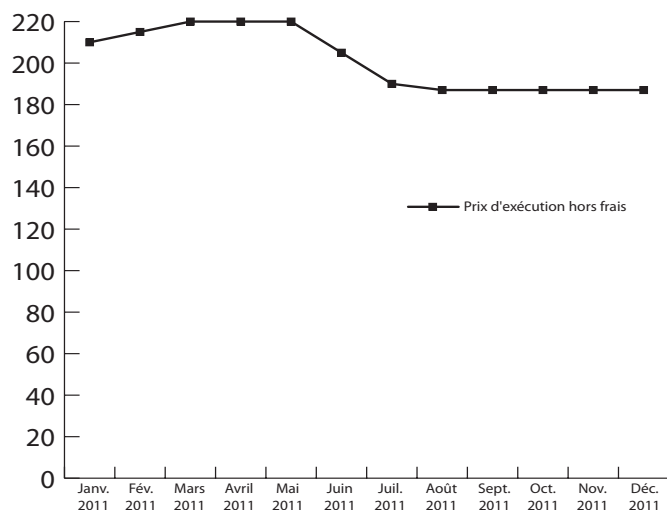
Au 31 décembre 2011, les parts en attente de cession représentaient 0,46 % de la capitalisation et les demandes d'achat 2 338 parts (0,04 % de la capitalisation).

Il y a eu en 2011 une distribution par part de 11,50 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2010 de 5,61 % hors frais (5,14 % frais inclus).

En incluant la distribution exceptionnelle de 1 € par part versée en Juillet 2011, la rentabilité est portée à 6,10 % hors frais.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 1 408 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2011, tous marchés confondus à 84 940 parts soit 1,47 % de la capitalisation contre 1,94 % en 2010.

Évolution du prix de la part hors frais



Augmentation de capital

Visa AMF SCPI N° 11-12 du 1^{er} juin 2011.

Prix de souscription : 205 €/ part

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 25 juin 2011, le montant des souscriptions atteint au 30 décembre 2011 s'élève à 73,7 millions d'euros avec une souscription moyenne de 39 900 €, par porteur. Sauf clôture anticipée, l'augmentation de capital se poursuit jusqu'au 30 juin 2012.

Suivi des souscriptions depuis l'ouverture de l'augmentation de capital

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre d'associés
Juin 2011	1 299	266 295 €	6
Juillet 2011	134 651	27 603 455 €	527
Août 2011	60 371	12 376 055 €	372
Septembre 2011	36 446	7 471 430 €	256
Octobre 2011	50 996	10 454 180 €	273
Novembre 2011	35 183	7 212 515 €	198
Décembre 2011	40 390	8 279 950 €	261
TOTAL	359 336	73 663 880 €	1 846

Rapport de la société de gestion

La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) 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, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit 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, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

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'emprunts, 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 spéciale communiqué par la DGFIP).

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

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

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

Régime applicable au nu-proprétaire :

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

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

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

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 parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, GIRARDIN, MALRAUX ancien régime).

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

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (19 %) jusqu'au 31 décembre 2011. Celui-ci sera de 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le taux global du PFL s'élève à compter du 1^{er} octobre 2011 à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social de 3,4 %
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %

Le nouveau taux de 3,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 13,5 %) s'applique à compter du 1^{er} octobre 2011 :

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

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

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2011 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

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

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (13,50 % à compter du 1^{er} octobre 2011) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

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 réel de 32,5 % (19 % d'imposition + 13,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} octobre 2011).

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 au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCPI, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000,00 € ne s'applique plus depuis le 21 septembre 2011. Ce régime fiscal est modifié à partir du 1^{er} février 2012.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Mais le régime des nouveaux abattements conduit l'exonération totale des plus-values pour une détention au-delà de 30 ans.

Les nouveaux abattements sont :

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

Sauf exception⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélevée par la société de gestion sur le produit de la vente de part).

Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2011 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 22 % calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

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

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

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 et de 2010 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2010, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 27 % ou 36 % des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € (réduction pour 2011).

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'enemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

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

Réduction d'impôt

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

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2011 il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 27 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 36 % de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 27 000 ou 36 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

- 1 - 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.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 - 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 pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

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

- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.
- les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

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⁽²⁾ est nécessaire.

Revenus financiers

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixes) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la société de gestion et justificatifs de la qualité de non-résident).

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

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, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 13,50 %.

Le taux du prélèvement applicable est :

- De 16 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège
- De 33 1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

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

(1) Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

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

Rapport de la société de gestion

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts ⁽¹⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
11,57	12,50	9,98	9,91	0,07

(1) Pour une part pleine jouissance sur l'année.

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

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

Présentation du Conseil

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

Les commissions se composent de 7 à 8 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'activité de la société. Chaque Commission désigne en son sein un rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

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

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

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

Procédures de contrôle interne

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

Contrôle interne et déontologie

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

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

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.

- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

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

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

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur

seuil de tolérance. La Conformité (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2010	2011
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 019 065 324	1 078 013 732
Valeur de réalisation	1 030 999 293	1 068 778 160
Valeur de reconstitution	1 196 254 517	1 239 555 676
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	188,25	186,74
Valeur de réalisation	190,45	185,14
Valeur de reconstitution	220,98	214,72

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 est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

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'enregistrement.

La valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

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

Évolution du dividende

En € par part	2007	2008	2009	2010	2011
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,41	3,01	3,01	2,98	2,05
Dividende versé au titre de l'année après PFL	12,87	12,94	12,46	12,19	12,48
Dividende / PFL versé au Trésor	0,13	0,06	0,04	0,01	0,02
Résultat de l'exercice	12,59	13,00	12,47	11,27	10,57
Report à nouveau après affectation du résultat	3,01	3,01	2,98	2,05	0,43
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	21,33	25,98	26,11	26,35	25,29

Évolution du marché secondaire des parts

	2010	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	2011	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	103 031		83 532	
Demandes de cession en attente	4 911		26 689	
Offres d'achat en attente	18 268		2 338	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	198,61 €	6,14 %	206,05 €	6,07 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	205,00 €	5,95 %	187,00 €	6,68 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	223,86 €	5,45 %	204,20 €	6,12 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2011 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2011 dividende exceptionnel de 1 € versé en Juillet 2011 inclus.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2010	Variation	Réel 2011
Fonds collectés	865 844 352	63 730 433	929 574 785
Capital	828 259 380	54 978 408	883 237 788
Primes nettes de souscription / fusion	37 584 972	8 752 025	46 336 997
Emplois des fonds	- 868 109 753		- 904 620 640
Plus ou moins-value comptables	142 125 261	3 913 340	146 038 601
Réserves			
Report à nouveau	16 127 487	- 5 031 775	11 095 712
Investissements	- 1 276 362 501	- 55 392 452	- 1 331 754 953
Financements / emprunt	250 000 000	20 000 000	270 000 000
TOTAL I	- 2 265 402	27 219 548	24 954 146
Engagements			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	- 31 987 500	11 403 347	- 22 096 770
TOTAL II	- 31 987 500	11 403 347	- 22 096 770
Montant restant à investir	- 34 252 902	38 622 895	2 857 376

Dettes fournisseurs par échéances 2011

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 31/12/2011 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	3 947 371,96		2 760 074,39	841 532,97	345 764,60
TOTAL	3 947 371,96	0,00	2 760 074,39	841 532,97	345 764,60

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

	2007		2008		2009		2010		2011	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 609 781
Revenus⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	17,06	96,34	16,67	96,64	17,40	98,19	16,50	99,68	15,01	99,47
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	0,49	2,77	0,34	1,99	0,18	1,02	0,04	0,21	0,09	0,58
Produits divers	0,16	0,90	0,24	1,37	0,14	0,79	0,02	0,10	-0,01	-0,05
TOTAL DES REVENUS	17,71	100,00	17,25	100,00	17,72	100,00	16,55	100,00	15,09	100,00
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,36	7,70	-1,36	-7,91	-1,42	-7,99	-1,35	-8,17	-1,25	-8,29
Autres frais de gestion	0,17	0,93	-0,31	-1,82	-0,19	-1,06	-0,17	-1,02	-1,13	-7,47
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,48	8,38	-0,49	-2,85	-0,27	-1,52	-0,23	-1,39	0,07	0,47
Charges locatives non récupérables	0,68	3,86	-3,97	-23,04	-2,63	-14,86	-2,44	-14,74	-2,37	-15,71
Sous-total Charges externes	3,70	20,88	-6,14	-35,62	-4,50	-25,43	-4,19	-25,33	-4,68	-31,00
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	-0,13	-0,71	0,31	1,81	0,15	0,86	-0,44	-2,66	0,29	1,93
- autres	0,33	1,88	2,81	16,32	0,52	2,94	1,23	7,43	1,71	11,36
Sous-total Charges internes	0,21	1,16	3,13	18,13	0,67	3,80	0,79	4,77	2,01	13,29
Charges financières			-1,20	-6,99	-1,64	-9,23	-1,78	-10,78	-1,98	-13,10
TOTAL DES CHARGES	3,90	22,04	-3,02	-17,49	-3,83	-21,63	-5,19	-31,36	-2,67	-17,71
Résultat courant	13,80	77,96	13,02	75,52	12,25	69,15	11,36	68,66	10,44	69,19
Produits exceptionnels			0,06	0,34	0,23	1,32	0,05	0,30	0,13	0,89
Charges exceptionnelles	1,21	6,83	-0,08	-0,48	-0,01	-0,08	-0,14	-0,85	-0,01	-0,04
Résultat = Total des Revenus - Total Charges	12,59	71,13	13,00	75,38	12,47	70,38	11,27	68,11	10,57	70,04
Variation du report à nouveau	-0,97	-5,46	-0,41	-0,02	-0,03	n.s.	-0,93	N/A	1,55	N/A
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	13,00	73,43	13,00	75,38	12,50	-3,85	12,20	-2,40	12,12	-3,04
Revenu distribué après prélèvement libératoire	12,87	72,67	12,94	75,03	12,46	-3,71	12,19	-2,15	12,10	-2,86

(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 2011

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation valeur principale	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	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 standards urbains	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549	0	13 584			
5/10 rue de la Renaissance	91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux standards urbains	Bureaux	10 540	317	39 399			
43/45 Rue Jean Jaurès	92300 - LEVALLOIS PERRET	25/06/87	1988	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 131	43	5 649			
8 Cours Louis Lumière	94300 - VINCENNES	10/01/08	1992	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 548	0	15 349			
Parc De L'île 15 Rue Du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Locaux d'activités PME - ateliers	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300	80	2 399			
10-12 av Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON LE PONT	30/12/08	1990	Bureaux standards urbains	Bureaux	10 103	0	42 785			
7, Rue Paul Dautier	78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	4 586 26	0	19 453			
60/62 Rue D'Anjou	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	15/04/86	1986	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	55 1 285	29	3 619			
11/15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	101 6 370	160	17 966			
11 Rue Des Peupliers	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	22/06/89	1991	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	395 1 254	41	6 446			
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux standards urbains	Bureaux	12 581	0	53 710			
63ter av Edouard Vaillant	92200 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/12/09	2009	Bureaux standards urbains	Bureaux	5 125	0	24 700			
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	9 054 1 884	311	15 638			
106 Avenue Jean Moulin	78170 - LA CELLE SAINT CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	5 016 610	136	10 170			
79 Rue De Sèvres	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	05/08/86	1987	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 154	48	7 078			
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY SUR SEINE	23/12/76	1973	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	610 1 132	40	5 224			
76 Av. Pierre Brossolette	92240 - MALAKOFF	14/06/91	1992	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	3 782 50	86	6 847			
121/123 Rue Edouard Vaillant	92300 - LEVALLOIS PERRET	05/12/89	1991	Bureaux standards urbains	Bureaux	1 619	44	3 435			
22/30 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 394	61	10 083			
4 Allée Albert Camus Le Lumière	92500 - RUEIL MALMAISON	29/06/90	1990	Bureaux standards urbains	Bureaux	7 261	241	19 746			
Rue Des Chauffours	95000 - CERGY PONTOISE	26/04/83	1981	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	185 2 507	57	2 668			
3 Rue Collange	92300 - LEVALLOIS PERRET	28/11/80	1981	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 210 1 754	0	4 870			
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DEFENSE	04/12/07	1975	Bureaux standards urbains	Bureaux	8 110	28	66 642			
14 Av. Louison Bobet	94120 - FONTENAY SOUS BOIS	29/12/87	1987	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	2 624 498	23	5 074			
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	276 11 187	0	61 354			
Bld De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - EVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	3 525 194	76	3 927			
Les Quadrants 3 Av. Du Centre	78180 - MONTIGNY LE BRETONNE.	08/07/82	1982	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	4 915 705	119	5 129			
5 Promenade De La Bonette	92230 - GENNEVILLIERS	30/09/91	1991	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	4 500 194	126	7 236			
11-15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	195 5 981	163	19 050			
3 Allée Edmée Lheureux	94340 - JOINVILLE LE PONT	21/10/88	1989	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 295	22	3 407			

Situation des investissements

au 31 décembre 2011

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation valeur principale	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
3 Rue De La Renaissance	92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 062	85	6 434			
94/100 Rue Albert Calmette	78350 - JOUY EN JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 333	126	6 136			
278 Bis /280 Av Bonaparte Rueil Malmaison	92500 - RUEIL MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	14 164 1999	0	87 331			
3/5Bis Rue Des 4 Cheminées	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/11/87	1989	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	193 1 805	45	6 936			
Le Boston 5 Allée G. Eiffel	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	29/07/94	1994	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240	89	17 935			
16/18 Rue Du Dôme	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	27/12/88	1990	Bureaux standards urbains	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135	125	23 016			
41/43 Rue Camille Desmoulins	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	27/06/03	1991	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	64 2 453 5	57	10 167			
58 Av. De La Marne	92120 - MONTROUGE	27/07/79	1975	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	2 805 1 088	189	6 543			
Zac Du Parc 696 Rue Yves Kermen	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	28/06/89	1991	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	31 2 176	72	6 593			
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 394	30	7 362			
15 Bld Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	43 2 051	57	4 931			
88Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	3 861 44	0	9 094			
Total Bureaux Ile de France						208 044	3 126	695 116	677 399	41 903	719 302
Les 16 Arpents Rte Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Hyper et supermarché	Bureaux Autres Commerces	143 2 779 3 398	0	3 617			
36/52 Bld Victor Hugo	93400 - SAINT OUEN	08/12/81	1981	"Boites" commerciales	Bureaux Autres Commerces	419 718 5 683	0	4 924			
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Centre commercial régional	Commerces	24 184	0	62 916			
Total Commerces Ile de France						37 324	0	71 457	63 555	3 937	67 492
ZAC Val Bréon	77610 - CHATRES	20/03/08	2009	Entrepôt classique de classe A-Bat 3 & 4	Logistique / stockage	92 888	0	34 178			
Zac De Val Bréon	77610 - CHATRES	30/12/05	2007	Entrepôt classique de classe A	Logistique / stockage	63 004	0	37 315			
Total Logistique / stockage Ile de France						155 892	0	71 493	87 700	5 400	93 100
119/131 Av. Louis Roche	92230 - GENNEVILLIERS	10/01/90	1990	Locaux d'activités PME - ateliers	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 762 2 466	100	4 309			
Carrefour Pleyel 143 Bd A. France	93200 - SAINT DENIS	09/11/89	1990	Bureaux standards urbains	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 410 2 029	42	6 093			
Zac De La Montjoie 1 Rue Des Blés	93200 - SAINT DENIS	17/01/91	1992	Locaux d'activités PME - ateliers	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	3 216 1 254 130	90	2 744			
Total Locaux d'activités et mixtes Ile de France						14 267	232	13 146	16 950	1 040	17 990

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation valeur principale	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PARIS											
111 Rue Cardinet	75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	1 983 16	18	5 854			
94 Av. De Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	1 281 279	0	4 025			
27 Rue Duret	75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux standards urbains	Bureaux	725	0	2 817			
31/35 Rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux standards urbains	Bureaux Autres	694 100	31	3 356			
113 Rue De L'Université	75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux standards urbains	Bureaux	871	0	3 308			
26 à 52 Rue Du P.A Lemierre	75020 - PARIS	27/07/06	2001	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 969	0	21 497			
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux standards urbains	Bureaux	703	0	2 429			
18 Av. Parmentier	75011 - PARIS	02/06/78	1900	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 288	0	3 278			
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux standards urbains	Bureaux	1 700	0	4 176			
ZAC Pajol - rue Pajol / rue Riquet	75018 - Paris	31/12/10		Bureaux standards urbains	Bureaux	4 882	0	21 846			
52 Bld De Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux Commerces	136 2 059 371	55	13 779			
83/85 Bld Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/76	1974	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	110 2 160	32	4 528			
24/26 Rue Du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux standards urbains	Autres Bureaux	48 436	44	1 883			
2-12 rue des Pirogues 75012 Paris	75012 - Paris	01/12/11		Bureaux standards urbains	Bureaux	6 371,5		45 156			
9-35 avenue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	23/12/11		Bureaux standards urbains	Bureaux	5 138,5		26 268			
Total Bureaux Paris						36 321	180		182 637	11 468	194 105
31 Av. De L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Hyper et supermarché	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	0	6 501			
Total Commerces Paris						1 271	0	6 501	7 457	463	7 920
330 Rue De Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hôtel	Hébergement Commerces	1 821 299	0	4 391			
Total Hébergement Paris						2 120	0	4 391	7 830	480	8 310
67/69 Rue De Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités PME - ateliers	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 215 89	0	3 875			
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris						1 304	360	3 875	4 800	300	5 100

Situation des investissements

au 31 décembre 2011

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation valeur principale	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PROVINCE											
Avenue de Poumeyrol	69300 - CALUIRE ET CUIRE	30/05/08	2009	Bureaux en business park	Bureaux	6 256	0	15 109			
Zac G. Noble - Rue De L'Escadrille Normandie Niemen	31700 - BLAGNAC	26/04/06	2007	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 285	0	5 485			
253 Boulevard De Leeds	59000 - EURALILLE	31/05/01	2002	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 566	66	7 786			
8-10, Cours Charlemagne	69002 - LYON	27/10/06	2008	Bureaux standards urbains	Bureaux Commerces Autres	2 584 311 314	0	9 648			
Rue Michel-Berthet	69009 - LYON	28/12/06	2008	Bureaux standards urbains	Bureaux Commerces	6 217 314	0	17 741			
Bat B1 - ZAC G. Noble rue de l'Escadrille Normandie Niemen	31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	Bureaux	3 277		5 404			
27 Bld Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 606	160	5 384			
Lyon confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux standards urbains	Bureaux	13 130	159	50 136			
Parc du Millénaire	31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux en business park	Bureaux	4 501	0	5 091			
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10		Bureaux standards urbains	Bureaux	18 142	0	56 759			
Gare TGV de Valence	26300 - ALIXAN	16/12/10	2010	Bureaux standards urbains	Bureaux	6 544	0	10 429			
Le Lumière 23 Rue Maryse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux standards urbains	Bureaux	1 543	0	1 842			
Zac Du Parc De La Duranne	13100 - AIX EN PROVENCE	20/12/05	2006	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 501	0	7 696			
Parc De L'Eraudière - 32 Rue De Coulongé	44300 - NANTES	27/09/02	2001	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 818	116	5 870			
Total Bureaux standards urbains Province						84 909	501	204 380	203 519	12 932	216 451
Chablay Parc 74100 Annemasse	74100 - ANNEMASSE	21/09/11		Commerces	Commerces	1 350		12 336			
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Hyper et supermarché	Commerces	2 998	0	1 711			
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Hyper et supermarché	Commerces	4 962	0	9 531			
Total Commerces Province						9 310	0	23 578	27 810	1 733	29 543
Seilh	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Résidence de loisir	Hébergement	11 061	0	20 526			
Hôtel Latitudes	73150 - VAL D'ISÈRE	15/12/88	1988	Hôtel	Hébergement	4 689	9	8 299			
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX EN PROVENCE	25/10/88	1990	Hôtel	Hébergement	1 915	0	3 857			
Total Hébergement Province						17 665	9	32 683	33 840	2 100	35 940
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Entrepôt classique de classe A	Logistique / stockage	18 857	0	8 569			
Zac De Val Breon	77610 - CHATRES	24/10/06	2007	Entrepôt classique de classe A	Logistique / stockage	45 837	0	31 809			
La Châtannerie 1775 Rn 20	45400 - SARAN	11/07/78	1978	Entrepôt classique	Logistique / stockage Bureaux	4 910 702	11	560			
55, rue Félix Brun	69007 - LYON	22/02/78	1978	Entrepôt classique	Logistique / stockage	5 295	0				
Total Logistique / stockage Province						75 601	11	40 938	6 464	1 904	8 368
TOTAL EDISSIMMO 2011					93 immeubles(s)	644 028	4 419	1 331 755	1 319 961	83 660	1 403 621
Rappel 2010					96 immeubles(s)	619 798	5 439	1 276 363	1 284 485	79 412	1 363 897

Comptes annuels

au 31 décembre 2011

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 271 639 401,32	1 284 485 000,00	1 287 427 276,12	1 319 961 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	4 723 100,00		44 327 676,55	
Sous-total 1	1 276 362 501,32	1 284 485 000,00	1 331 754 952,67	1 319 961 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)	- 0,10		- 0,10	
Droits d'enregistrements (Nets)	0,00		0,00	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	- 0,10		- 0,10	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 304 082,00		- 3 267 110,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- 4 304 082,00	0,00	- 3 267 110,00	0,00
TOTAL I	1 272 058 419,22	1 284 485 000,00	1 328 487 842,57	1 319 961 000,00
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	528 137,03	528 137,03	529 470,53	529 470,53
Sous-total 1	528 137,03	528 137,03	529 470,53	529 470,53
Créances				
Locataires et comptes rattachés	27 421 512,97	27 421 512,97	21 758 102,86	21 758 102,86
Autres créances	27 414 162,23	27 414 162,23	42 168 489,33	42 168 489,33
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 627 043,18	- 6 627 043,18	- 6 453 282,92	- 6 453 282,92
Sous-total 2	48 208 632,02	48 208 632,02	57 473 309,27	57 473 309,27
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 545 875,37	27 545 875,37	33 484 196,65	33 484 196,65
Sous-total 3	27 545 875,37	27 545 875,37	33 484 196,65	33 484 196,65
Provisions générales pour risques et charges				
	- 1 847 856,56	- 1 847 856,56	- 2 277 548,91	- 2 277 548,91
Dettes				
Dettes financières	- 266 641 536,49	- 266 641 536,49	- 286 123 743,14	- 286 123 743,14
Dettes d'exploitation	- 14 741 021,94	- 14 741 021,94	- 9 552 194,84	- 9 552 194,84
Dettes diverses	- 46 523 323,39	- 46 523 323,39	- 44 451 467,18	- 44 451 467,18
Sous-total 4	- 327 905 881,82	- 327 905 881,82	- 340 127 405,16	- 340 127 405,16
TOTAL II	- 253 471 093,96	- 253 471 093,96	- 250 917 977,62	- 250 917 977,62
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	40 745,55	40 745,55
Charges à répartir sur plusieurs exercices	492 611,74		708 729,61	
Produits constatés d'avance	- 14 613,04	- 14 613,04	- 305 607,50	- 305 607,50
TOTAL III	477 998,70	- 14 613,04	443 867,66	- 264 861,95
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 019 065 323,96		1 078 013 732,61	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 030 999 293,00		1 068 778 160,43

(*) 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 2011

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture 31 décembre 2010	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2011
Capital				
Capital souscrit	828 259 380,00		54 978 408,00	883 237 788,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	828 259 380,00		54 978 408,00	883 237 788,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	58 246 449,39		18 685 472,00	76 931 921,39
Primes de fusion	49 815 775,40		0,00	49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 57 991 457,02		- 4 419 782,00	- 62 411 239,02
Prélèvement sur prime de fusion	- 12 485 796,24		- 5 513 664,17	- 17 999 460,41
Sous-total 2	37 584 971,53		8 752 025,83	46 336 997,36
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	142 125 260,78		3 913 340,41	146 038 601,19
Réserves				
Report à nouveau	16 127 487,43	- 5 031 775,78		11 095 711,65
Sous-total 3	158 252 748,21	- 5 031 775,78	3 913 340,41	157 134 312,84
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2010	61 012 461,66	- 61 012 461,66		0,00
Résultat de l'exercice 2011			59 292 317,57	59 292 317,57
Acomptes sur distribution 2010	- 66 044 237,44	66 044 237,44		0,00
Acomptes sur distribution 2011			- 67 987 683,16	- 67 987 683,16
Sous-total 4	- 5 031 775,78	5 031 775,78	- 8 695 365,59	- 8 695 365,59
TOTAL GÉNÉRAL	1 019 065 323,96	0,00	58 948 408,65	1 078 013 732,61

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 002 054 654	1 007 160 000	1 033 999 261	1 042 295 000
Commerces	66 837 977	56 730 001	92 995 081	79 402 000
Loisirs	35 477 075	42 640 000	37 073 182	41 670 000
Locaux d'activité et mixtes	53 888 164	75 866 000	10 928 112	14 920 000
Logistique / stockage	113 381 532	95 359 000	112 431 639	94 164 000
VEFA	4 723 100	6 730 000	44 327 676	47 510 000
TOTAL	1 276 362 502	1 284 485 001	1 331 754 953	1 319 961 000

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 834 025,92		21 449 643,29	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 982 040,53		2 754 722,60	
Grosses réparations	1 245 116,76		- 397 783,31	
Autres charges immobilières	9 229 424,02		10 540 870,67	
Sous-total 1		35 290 607,23		34 347 453,25
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	8 233 194,77		13 345 143,33	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	2 186 429,33		2 716 077,14	
Provisions pour créances douteuses	2 377 106,71		1 402 210,56	
Provisions pour grosses réparations	3 647 854,76		0,00	
Autres charges				
Sous-total 2		16 444 585,57		17 463 431,03
Charges financières				
Charges financières diverses	9 661 116,78		11 086 130,57	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		9 661 116,78		11 086 130,57
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	761 004,95		32 414,66	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		761 004,95		32 414,66
TOTAL DES CHARGES		62 157 314,53		62 929 429,51
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	89 348 053,54		84 203 777,68	
Charges facturées	20 834 025,92		21 449 643,29	
Produits annexes	44 113,39		- 41 632,66	
Sous-total 1		110 226 192,85		105 611 788,31
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 277 781,73		1 575 970,82	
- Provisions pour grosses réparations	1 245 116,76		1 036 972,00	
- Provisions pour risques et charges	2 160 787,52		1 631 278,83	
- Autres	755 000,00			
Transfert de charges d'exploitation	6 682 681,30		11 121 540,78	
Autres produits	364 879,00		2 102,84	
Sous-total 2		12 486 246,31		15 367 865,27
Produits financiers				
Produits financiers	190 828,99		491 533,61	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		190 828,99		491 533,61
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	266 508,04		750 559,89	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		266 508,04		750 559,89
TOTAL DES PRODUITS		123 169 776,19		122 221 747,08
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		61 012 461,66		59 292 317,57

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 2011 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 (État 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'État 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.

À 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 5 766 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 déduit du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provisions pour grosses réparations

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2011 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2012/2016.

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 (2012/2016) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

Provisions pour remise en état

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

Indemnités d'assurances

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

Charges non récupérées sur locaux vides

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

Gestion locative

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

- 7,25 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 3,4 % HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10 % des loyers facturés.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
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	1 868 911,84	0,00	62 322,62	1 806 589,22
Sous-total 1	4 932 751,18	0,00	62 322,62	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 271 639 401,32	80 286 415,30	64 498 540,50	1 287 427 276,12
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	4 723 100,00	44 789 665,46	5 185 088,91	44 327 676,55
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 276 362 501,32	125 076 080,76	69 683 629,41	1 331 754 952,67
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	528 137,03	1 333,50		529 470,53
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	528 137,03	1 333,50	0,00	529 470,53
TOTAL	1 281 823 389,53	125 077 414,26	69 745 952,03	1 337 154 851,76

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
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	1 868 911,84		62 322,62	1 806 589,22
Sous-total 1	4 932 751,18	0,00	62 322,62	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	822 041,16			822 041,16
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2	35 721 010,31	0,00	0,00	35 721 010,31
TOTAL	40 653 761,49	0,00	62 322,62	40 591 438,87

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2011
Créances douteuses	6 627 043,18	1 402 210,56	1 575 970,82	6 453 282,92
Pertes et charges non récupérables	1 847 856,56	2 060 971,18	1 631 278,83	2 277 548,91
Travaux de Grosses Réparations	4 304 082,00	0,00	1 036 972,00	3 267 110,00
TOTAL	12 778 981,74	3 463 181,74	4 244 221,65	11 997 941,83

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	266 641 536,49	800 167,50	285 323 575,84	286 123 743,14
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 788 490,79	1 028 536,86		1 028 536,86
Dettes sur immobilisations	3 465 706,44	2 918 835,10		2 918 835,10
Autres dettes d'exploitation	14 740 156,04	5 604 822,88		5 604 822,88
Dettes aux associés	17 939 164,29	25 861 731,64		25 861 731,64
Dettes fiscales	2 126 202,04	1 527 290,72		1 527 290,72
Autres dettes diverses	19 204 625,73	15 261 619,24		15 261 619,24
TOTAL	327 905 881,82	53 003 003,94	285 323 575,64	338 326 579,58

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	528 137,03	529 470,53		529 470,53
Autres créances	0,00			0,00
Sous-total 1	528 137,03	529 470,53		529 470,53
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	11 481 273,00	11 001 131,60		11 001 131,60
Créances locataires	27 421 512,97	21 758 102,86		21 758 102,86
Créances fiscales	2 830 637,68	7 809 081,10		7 809 081,10
Créances sur cession d'immobilisations	65 688,00	57 485,49		57 485,49
Autres créances	13 036 421,65	21 499 965,56		21 499 965,56
Sous-total 2	54 835 533,30	62 125 766,61		62 125 766,61
TOTAL	55 363 670,33	62 655 237,14		62 655 237,14

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Variations		Situation de clôture au 31/12/2011
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	2 160 787,52		529 508,69	1 631 278,83
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 245 116,76		208 144,76	1 036 972,00
TOTAL	3 405 904,28	0,00	737 653,45	2 668 250,83
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	290 404,46		29 711,03	260 693,43
Impôts fonciers non refacturables	798 272,61	1 034 671,92		1 832 944,53
Taxes sur les bureaux	302 398,47	569 227,38		871 625,85
Taxes sur les ordures ménagères	118 214,89	118 760,33		236 975,22
TVA non récupérable	193 829,21		373 954,48	- 180 125,27
Droit d'enregistrement	2 982 920,00		2 982 920,00	
Honoraires de relocations	807 737,22	55 233,03		862 970,25
Divers	2 523 397,16	4 132 389,50		6 655 786,66
TOTAL	8 017 174,02	5 910 282,16	3 386 585,51	10 540 870,67
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 320 504,07		300 959,34	7 019 544,73
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	446 531,32		112 104,71	334 426,61
Pertes sur créances irrécouvrables	113 111,28	771 624,66		884 735,94
Divers	353 048,10	4 753 387,95		5 106 436,05
TOTAL	8 233 194,77	5 525 012,61	413 064,05	13 345 143,33
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 377 106,71		316 135,53	2 060 971,18
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	3 647 854,76		3 647 854,76	0,00
TOTAL	6 024 961,47	0,00	3 963 990,29	2 060 971,18

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

L'année 2011 a commencé sur les chapeaux de roue pour l'économie française et s'est achevée sur une menace de récession. Cette année exceptionnelle ne se résume pas que par le niveau de croissance du PIB (1,7 %), par celui des déficits publics (5,7 %), par le taux chômage (plus de 9 %) et par le déficit du commerce extérieur (75 milliards). Cette année, les français auront successivement craint que leur banque s'effondre, que l'Euro éclate, que les centrales nucléaires se fissurent.

Dans ce climat d'incertitudes fortes le marché des SCPI s'est particulièrement bien comporté confirmant le caractère sécurisant et acyclique du placement pierre et singulièrement de la pierre papier. En 2011 les SCPI ont atteint un nouveau record de collecte nette : 2,79 milliards d'€, contre 2,45 milliards d'€ en 2010 soit une hausse de 14 %. Si les SCPI fiscales ont continué à attirer les souscripteurs ces derniers ont également montré un regain d'intérêt pour les véhicules plus traditionnels. Ainsi la collecte nette des SCPI classiques diversifiées, dont fait partie EDISSIMMO, a en effet connu un rebond de 74 % confirmant l'opportunité pour EDISSIMMO de lancer une augmentation de capital.

Ce dynamisme du marché des SCPI conjugué à une quasi stagnation du prix des parts a entraîné une progression de la capitalisation de l'ordre de 11,3 % pour se rapprocher de la barre symbolique des 25 milliards d'€.

Le marché secondaire des parts a connu un léger fléchissement avec 394,24 millions de parts échangées soit un recul de 5,6 %.

Les rendements sont logiquement en baisse : le taux moyen se situe à 5,16 %, contre 5,60 % en 2010 (taux correspondant à l'augmentation de capital d'EDISSIMMO) et 6,05 % en 2009.

Toutefois ces rendements demeurent tout à fait compétitifs par rapport à tous les autres placements y compris après impôt et à risque équivalent.

C'est dans ce contexte qu'au cours de cette année 2011, la collaboration entre votre Conseil de Surveillance et la Société de gestion, s'est poursuivie.

Cette collaboration s'est articulée autour de :

- quatre réunions plénières du Conseil de Surveillance,
- une visite de patrimoine au cours de laquelle nous avons visité des immeubles récemment acquis en ile de France,
- cinq réunions de commissions spécialisées. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes : la commission "Asset" (Cessions - Acquisitions - Travaux), la

commission "Property" (Gestion - Contentieux) et la commission "Financière - Marché des parts" (Analyse des comptes et du marché secondaire),

- une réunion avec le commissaire au compte nous permettant d'approfondir nos connaissances réglementaires de la gestion des SCPI,
- 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.

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

Ces actions, pour lesquelles l'Assemblée Générale nous a élus, occasionnent des frais qui sont remboursés à chaque membre du Conseil de Surveillance sur la base des justificatifs produits, du barème fiscal pour les frais kilométriques et dans le cadre de plafonds établis par le Conseil de Surveillance. L'ensemble des frais de déplacements additionnés à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance présents à ces réunions ont représentés, en 2011, 91 985 € soit 0,11 % des loyers d' EDISSIMMO.

L'information communiquée par la société de gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2011.

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

Commentaires de notre mission de surveillance et vérification :

En 2011, votre Conseil de surveillance s'est particulièrement attaché à suivre les éléments suivants qui seront évoqués dans notre rapport :

1. Taux d'occupation des locaux,
2. Augmentation de capital,
3. Politique de dividende,
4. Investissement financés en partie à crédit (effet de levier),
5. Cotisation ASPIM.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

Le Conseil de Surveillance a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part, ayant pleine jouissance, en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance :	5 413 460	5 609 781	
	En € par part de jouissance		
	Exercice 2010	Exercice 2011	Évolution en %
Résultat d'exploitation	13,11	12,33	- 5,95 %
Résultat financier	- 1,75	- 1,89	8,00 %
Produits ou charges exceptionnels	- 0,09	0,13	
Résultat	11,27	10,57	- 6,22 %
Prélèvement sur le report à nouveau	- 0,93	- 1,53	+ 64,52 %
Abondement au report à nouveau	-	-	
Dividende (avant déduction du PFL)	12,20	12,50	+ 0,74 %
Dividende/PFL versé au Trésor	0,01	0,02	100,00 %

Le résultat d'exploitation

La baisse du résultat d'exploitation de 5,95 % est liée d'une part à la baisse des loyers de l'ordre de - 6 % et d'autre part, à la vacance localisée sur certains immeubles monolocataires. Ces deux éléments expliquent la progression des charges immobilières de 87 %.

Les charges immobilières et les charges d'exploitation 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.).

Entre 2011 et 2010 la commission de gestion rémunérant l'action de la Société de gestion basée sur les recettes locatives a diminué de 4,11 %, consécutivement à la baisse des loyers. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2011 à 7 019 545 € contre 7 320 505 € en 2010.

En plus de la commission de gestion la Société de gestion a perçu 783 219 € au titre de la commission sur cession d'immeubles.

Le résultat financier

Le montant des produits financiers encaissés sur l'exercice 2011 est en augmentation par rapport à 2010. Les produits financiers des comptes de dépôt ont été rémunérés au taux moyen de 0,85 % en 2011 contre 0,75 % en 2010 (Taux EONIA).

Les charges financières ont également progressé de 15 % sur 2011 passant de 9 661 117€ à 11 086 131€ en 2011, s'expliquant par la mise en place du crédit court terme de 60M€ et par le financement lié à l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) du Centre Commercial d'Annemasse (Haute Savoie).

Les frais financiers afférents à ces emprunts destinés à financer les récentes acquisitions (pour les ventes en l'état futur d'achèvement) sont comptabilisés dans le coût d'entrée des actifs et ne transitent donc pas par le compte de résultat, évitant ainsi de pénaliser la distribution. Le montant des frais immobilisés sur la période représente 0,05 € par part en jouissance.

Le résultat

Le résultat a baissé de 3 % en 2011. Cette diminution s'explique principalement par la vacance observée sur certains immeubles situés dans des marchés ayant une vacance forte.

Rapport du Conseil de Surveillance

Le dividende définitif 2011 et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2011 s'est élevé à 12,50 € par part. Après affectation du résultat 2011, le report à nouveau, prélevé à hauteur de 1,55 € par part, dont 1 € par part au titre de la distribution exceptionnelle réalisée préalablement à l'augmentation de capital, s'établira à 0,43 € par part.

Taux d'occupation des locaux

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

En 2011 le taux d'occupation financier brut (*TOF brut : loyers perçus par rapport aux loyers potentiels de la totalité du patrimoine*) s'est établi à 84,48 % contre 88,84 % 2010. Il s'agit donc d'une nette détérioration par rapport aux trois années précédentes où le taux d'occupation financier brut était en moyenne de l'ordre de 88,20 %.

Cette situation s'explique notamment par le fait que EDISSIMMO, qui a eu une politique active de gestion de son patrimoine, se retrouve avec certains locaux n'ayant pas pu faire l'objet d'arbitrage antérieur et qui du fait de la crise ne sont pas faciles à rentabiliser à court terme. Nous persistons à penser que cette politique active de gestion du patrimoine ayant un effet d'amélioration qualitatif positionnera EDISSIMMO favorablement à l'avenir.

De plus le rapport de force actuellement favorable aux locataires contraint souvent les bailleurs à accorder des franchises de paiement de loyer 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. Des négociations de loyers aux valeurs de marché sont également très fréquentes en fin de bail.

Malgré les efforts permanents de la société de gestion, que nous avons constatés à chaque réunions et lors de la visite de patrimoine, afin de trouver la meilleure stratégie pour chaque actif ayant un effet négatif sur le taux d'occupation d'Edissimmo, la vacance constatée en 2011 sur quelques actifs n'a pas permis d'améliorer le taux d'occupation au cours de l'exercice. Il nous paraît important de vous faire remarquer que le vide est parfaitement identifié et fait l'objet d'une attention constante, voire insistante de notre part, auprès de la Société de gestion. Ainsi 46,9 % du coût du vide est concentré sur trois immeubles et 8,4 % du coût du vide concerne cinq immeubles mis à la vente sur lesquels aucun effort de relocation n'est entrepris pour ne pas gêner la cession. La seule résorption du vide dans ces huit immeubles réduirait de plus de 55 % le vide d'EDISSIMMO et lui permettrait d'atteindre un taux d'occupation supérieur aux SCPI comparables.

Néanmoins cette présentation statistique récurrente n'a pas été jugée satisfaisante par votre Conseil de Surveillance eu égard au fait que ces mêmes explications sont données chaque année sans pour autant entrevoir d'amélioration.

Aussi votre Conseil de Surveillance a mené une réflexion qui a abouti à une demande auprès de la Société de gestion lui permettant d'être plus précisément et plus précocement informé sur toutes les cessions et investissements projetés afin qu'il puisse, formellement, donner son avis sur chaque cession et sur chaque investissement avec inscription des avis sur les comptes rendus de réunions.

En effet, si le Conseil de Surveillance ne peut en aucun cas s'ingérer dans la gestion qui reste le domaine exclusif de la Société de gestion et de sa seule responsabilité, il nous a paru indispensable dans cette situation que la Société de gestion soit, sans ambiguïté, informée sur la position consultative du Conseil de Surveillance sur chaque cession et sur chaque investissement projeté.

Afin de pouvoir donner cet avis votre Conseil de Surveillance a demandé que le niveau d'information sur chaque projet soit nettement élevé en ajoutant notamment de façon systématique l'environnement économique et commercial, les relations aux transports collectifs, l'incidence du projet sur le taux d'occupation et sur la rentabilité de la SCPI auquel est associée une approche "avantages/inconvénients" et "opportunité/risques".

Nous avons eu un total accord de la Société de gestion sur ces demandes témoignant par la même que celle-ci ne met aucun obstacle à notre volonté d'être, dans le cadre de notre mission, particulièrement vigilants aux mesures mises en œuvre par la Société de Gestion et aux résultats constatés sur Edissimmo au cours de l'exercice 2012.

Augmentation de capital

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 26 juin 2008, une augmentation de capital a été lancée fin juin 2011, avec un objectif de collecte de 185 M€. L'augmentation de capital a atteint 74 M€ sur 2011. La situation à fin mars est de 114 M€.

La société de gestion nous a informés que celle-ci, devant initialement être clôturée fin 2012, pourrait être prorogée selon le montant de l'augmentation de capital réellement atteint en juin 2012.

Distribution prévisionnelle 2012

Par ailleurs votre Conseil de Surveillance a pris acte que les prévisions 2012, en rapport avec un environnement économique défavorable, ne permettraient pas une progression du dividende. Il a, en conséquence, tenu à ce que le dividende soit stabilisé sur l'année et ajusté au niveau offert aux souscripteurs à l'augmentation de capital leur permettant un rendement de 5,60 %.

Le dividende prévisionnel annuel serait de 11,50 € par part avec acomptes trimestriels 2012 de 2,87 € par part, permis grâce au résultat d'une part, et à une distribution exceptionnelle maximum de 1,50 € par part au titre de la plus-value immobilière réalisée aux cours des exercices antérieurs d'autre part.

Ce prélèvement sur les plus values de cession antérieurement dégagées a fait l'objet d'une réflexion de la part de votre Conseil de Surveillance dans la mesure où il s'agissait d'une première. En effet et contrairement à d'autres SCPI qui, de façon tout à fait légale, améliorent la distribution en prélevant de façon récurrente sur les plus values antérieures, EDISSIMMO ne l'avait jamais envisagé.

Ces plus values, qui pour EDISSIMMO représentent 146 038 601,19 €, ont payé l'impôt correspondant et appartiennent sans conteste aux porteurs de parts; à ce titre elles peuvent être distribuées. La société de gestion nous propose d'en distribuer un montant prévisionnel de l'ordre de 0,68€ par part soit un montant d'environ de 2 600 000 € équivalent aux montants des plus values réalisées dans la seule année 2011.

Néanmoins votre Conseil de Surveillance a attiré 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 devait assurer la récurrence et la progression du dividende,**
- 2/ la distribution de plus values devait être considérée comme une éventuelle amélioration ponctuelle du dividende qui devait rester exceptionnelle et surtout ne pas chercher à corriger une insuffisance de performance du fonds.**

Votre Conseil de Surveillance a considéré que la conjoncture économique détériorée et le taux d'occupation au plus bas constituaient effectivement une situation exceptionnelle et en conséquence a donné un avis favorable à ce mode de distribution.

Selon les éléments évoqués par la Société de gestion nous pouvons penser que le dividende 2013 devrait pouvoir être assuré voire augmenté par la seule rentabilité d'exploitation du fonds.

Le dividende définitif sera fixé en fonction du résultat de l'exercice 2012.

Cessions et acquisitions du patrimoine en 2011

À chaque réunion du Conseil, les membres du Conseil de Surveillance ont eu connaissance des projets de vente et d'acquisition de nouveaux immeubles et les explications nécessaires leur ont été données.

De même, tous les éléments d'appréciation ont été donnés pour les différentes acquisitions réalisées.

En 2011, 8 actifs ont été vendus pour un total de 78 M€, avec un montant de plus-value nette (déduction faite des moins values) après fiscalité de 3,9 M€.

La SCPI a fait l'acquisition de 3 actifs en 2011 pour un montant total d'engagement de 84 M€ (dont un centre commercial acheté en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), avec une livraison prévisionnelle en septembre 2013). Les 2 acquisitions d'immeubles existants généreront un rendement moyen immédiat de 6,26 %. L'intégralité de la collecte au 31/12/2011 a d'ores et déjà été investie.

Le détail de chacune des cessions et acquisitions est reproduits dans deux tableaux insérés au rapport annuel. Ces décisions traduisent comme les années précédentes la volonté de poursuivre le renouvellement du patrimoine, d'en réduire la dispersion et d'en accroître, progressivement et sur la durée, la rentabilité nette par des immeubles de meilleure qualité et mieux placés.

Dès 2006 votre Conseil de surveillance avait approuvé la politique de rationalisation du patrimoine proposé par la Société de gestion visant à réduire

le taux de dispersion des immeubles. Néanmoins, votre Conseil de Surveillance a, à nouveau, attiré l'attention de la Société de gestion afin qu'elle s'assure du bon équilibre entre les cessions et les achats et que cette politique de mouvement se concrétise réellement par une amélioration du taux d'occupation de votre patrimoine et de la rentabilité du fonds. L'importance et la récurrence des locaux vides deviennent d'autant plus préoccupantes que la situation économique est dégradée.

Recours à l'emprunt

La Société de Gestion demande que soit maintenue la possibilité de contracter des emprunts relais (court terme) à hauteur de 15 % de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2011, pour investir sans attendre la vente des immeubles concernés par le programme d'arbitrage et ainsi assurer une meilleure continuité des revenus locatifs.

Par ailleurs la société de gestion nous a assuré que le remboursement à terme des financements long terme pourra être assuré par les flux financiers de gestion de votre patrimoine (cessions), même si un refinancement de ces lignes de crédit est actuellement à l'étude.

L'ensemble des charges financières s'élève pour 2011 à 11 086 131 €.

Engagements 2011

Adresse	Prix d'acquisition H.T. acte en main	Loyer brut H.T. estimatif	Rendement net
Annemasse	34 729 986 €	2 352 629 €	6,77 %
TOTAL	34 729 986 €	2 352 629 €	6,77 %

* Opération en état futur d'achèvement.

Nouveaux financements court terme 2011

Nominal	Durée (nb d'années)	Banque	Marge	Taux fixe après couverture
52 000 000 €	2 (selon livraison VEFA Annemasse)	ING Direct	160 bp	
60 000 000 €	1,5	Cadif	90 bp	

Compte tenu de la grande volatilité des marchés, votre Conseil de Surveillance sera particulièrement vigilant pour s'assurer que le mécanisme de l'effet de levier, qui suppose un coût du financement plus faible que la rentabilité des actifs financés, demeure positif tant pour les opérations anciennes que pour les projets nouveaux. **L'attention de la Société de gestion a néanmoins été attirée par votre Conseil de Surveillance sur le fait que les taux de crédits actuellement obtenus par EDISSIMMO alliés à la rentabilité nette des actifs susceptibles d'être achetés ne laissent plus qu'une très faible marge aux opérations à effet de levier et qu'il fallait en conséquence envisager le**

Les parts de la S.C.P.I.

Mouvements de parts

Nous avons été régulièrement informés, à l'occasion de chaque réunion du Conseil, des mouvements de parts constatés sur le marché primaire et à compter de l'ouverture de l'augmentation de capital sur le marché primaire également.

Le conseil de surveillance a pris acte :

- de la baisse du prix des parts : 210 € hors frais au 31/01/2010 à 187 € hors frais (204,20 € frais inclus) au 31/12/2011, soit - 11 %,
- de l'augmentation significative des parts en attente de cession qui sont passées de 4 911 à fin 2010 26 689 à fin 2011 soit une hausse de plus de 443 %.

La baisse s'explique par un prix de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital de 205 € frais compris (192,33 € hors frais) inférieur de 8,4 % au prix d'exécution hors frais au 31/12/2010.

Perspectives 2012

Lors de la séance de février 2012, la société de gestion a présenté un nouveau plan d'arbitrage portant sur 6 immeubles sélectionnés selon des critères de taille, de risques techniques, de risques locatifs ou de maturité.

L'ensemble représente un volume d'environ 58M€ en valeur d'expertise 2011.

Le remploi se fera, selon la Société de gestion, essentiellement sur des immeubles récents et générant un revenu certain sur longue période de sorte que le revenu de votre SCPI soit en partie maintenu durant le cycle de marché que nous traversons.

développement de notre SCPI en privilégiant pour les investissements le réemploi des cessions.

Cotisations ASPIM

Comme en 2011 vous devez vous prononcer, dans le cadre de la résolution N° 17, sur le principe de la re-facturation à EDISSIMMO de la cotisation à l'ASPIM que la Société de gestion acquitte en tant qu'adhérente à cette association.

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

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

Votre SCPI a toujours cotisé à l'ASPIM où elle est représentée par une personne de la Société de Gestion.

Or en 2010, afin de clarifier son positionnement, l'ASPIM a souhaité que ses adhérents devaient être les Sociétés de gestion et non plus les fonds immobiliers. C'est dans ce contexte que la résolution 17 vous est proposée afin que la cotisation payée désormais directement par la Société de gestion soit répercutée à EDISSIMMO.

Votre Conseil de Surveillance considère que l'action de l'ASPIM est nécessaire compte tenu de l'évolution permanente et multiforme de l'environnement réglementaire et fiscal.

Néanmoins nous considérons que les adhérents à l'ASPIM ne sont pas les SCPI mais les Sociétés de gestion nous amène à vous proposer de refuser la proposition faite par la Société de gestion et de répondre négativement à la résolution 17.

Cette position ne doit en rien s'interpréter comme une contestation de l'action de l'ASPIM ni comme une remise en cause des cotisations antérieures.

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont simplement considéré qu'en tant que représentants des porteurs de parts il ne leur était pas possible de vous demander de répondre favorablement au financement de la cotisation d'une association à laquelle votre SCPI n'est pas directement adhérente.

De plus en 2011 cette cotisation a augmenté de 29 % passant de 24 772 € en 2010 à 32 000 € en 2011.

Marché des parts

En 2011, 83 532 parts ont été échangées pour un volume de 18,8 M€.

Le prix d'exécution s'élève à 187 € hors frais au 31/12/2011

Le prix moyen d'exécution hors frais a été de 206,05 € en 2011 et 225,01 € frais inclus.

À ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 5,58 % hors frais et 5,11 % frais inclus.

Nous constatons une diminution du nombre de parts échangées de 18,9 % au cours de l'exercice 2011.

Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 408 parts (soit 1,66 % des transactions de l'année), portant le volume total des transactions sur l'année 2011, tous marchés confondus, à 84 940 parts.

Rapport du Conseil de Surveillance

Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

À périmètre constant, le patrimoine d'Edissimmo est pratiquement stabilisé (- 0,35 %). Cette très légère baisse s'explique par la compensation des plus-values des actifs dans le patrimoine avant l'augmentation de capital et la moins-value des actifs achetés par la prise en compte d'une valeur d'expertise hors droits.

La valeur de réalisation s'établit à 185,14 € par part au 31 décembre 2011, en baisse de 2,79 % par rapport à 2010. Cette baisse s'explique par la distribution exceptionnelle d'une partie du report à nouveau en vue de l'augmentation de capital et par l'absorption des frais d'acquisition des immeubles achetés en fin d'exercice.

Conventions passées avec la Société de gestion

Le Conseil de Surveillance est favorable à l'adoption de la résolution autorisant la Société de gestion à confier à un opérateur spécialisé extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué pour la réalisation de

travaux exceptionnels d'amélioration, et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par l'article 1 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 et de l'article 1 du décret n° 94-483 du 9 juin 1994.

Rémunération de la Société de gestion

1/ Le Conseil de Surveillance est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2012 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. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire, de 10 % hors taxes des recettes locatives H.T.) ;
- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :
 - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise.
 - augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :
 - 1 % du prix d'acquisition dès sa réalisation.
 - 0,5 % supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %.

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

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

- en cas de cession de parts par son intermédiaire, une commission de 4,20 % 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 lors 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 lors 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.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance 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 1 078 013 732,61 € soit 186,74 € 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 1 068 778 160,43 € soit 185,14 € par part, en diminution de - 2,79 % par rapport à 2010 (190,45 €)
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 239 555 675,72 € soit 214,72 € par part.

Le Conseil de surveillance prend acte que le résultat comptable de 2011 rapporté respectivement à la valeur de réalisation et à la valeur de reconstitution représente un rendement de 5,71 % et de 4,92 %.

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

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation à l'exception de la résolution 17 qui concerne la re-facturation de la cotisation l'ASPIM à EDISSIMMO.

Enfin le Conseil de Surveillance attire l'attention des porteurs de parts qui ne pourraient pas assister à la présente Assemblée Générale que leurs procurations libellées au bénéfice du Président sont exercées par la Société de gestion qui préside l'Assemblée Générale et qui vote dans le sens des résolutions.

Seules les procurations données nominativement au Président de Conseil de Surveillance seront assurées de voter dans le sens de ce présent rapport.

Il est en conséquence conseillé aux associés absents lors de l'Assemblée Générale et qui partage la position du Conseil de Surveillance de bien veiller à la précision nominative du bénéficiaire de leur procuration.

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

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, 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 travaux 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

du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 10 avril 2012

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS
Gilles DUNAND ROUX

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire, en date du 8 juin 2011, a décidé de maintenir la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2011, à 7,25 % hors taxes des recettes locatives hors taxes encaissées et 3,4 % hors taxes des produits de trésorerie pour l'exercice 2011. Cette rémunération est statutairement plafonnée à 10 % hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes.

Pour l'exercice 2011, cette rémunération s'est élevée à 7 019 532,23 euros HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 8 juin 2011 a fixé la perception par la société de gestion, pour l'exercice 2010, d'une commission sur les arbitrages qui lui serait acquise, après réalisation définitive, toute condition suspensive levée, des opérations de cession et d'acquisitions d'immeubles.

Cette commission se décompose comme suit :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :
 - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise.
 - augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :
 - 1 % du prix d'acquisition dès sa réalisation.
 - 0,5 % supplémentaire 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 2011, cette rémunération s'est élevée à 783 219,18 euros HT pour les cessions.

Rémunérations de souscription :

L'article 20 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, c'est-à-dire la prospection et la collecte des capitaux ainsi que la préparation des augmentations de capital. Cette rémunération s'élève à 6 % hors taxes du montant des augmentations de capital réalisées, prime d'émission incluse, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.

Pour l'exercice 2011, cette rémunération s'est élevée à 4 419 782,90 euros HT.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

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

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

Une commission à la charge de l'acquéreur de 4,20 % TTC du prix de cession est prélevée en cas de cession des parts avec intervention de la société de gestion.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

La société de gestion perçoit 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 100,00 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50,00 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2011, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 10 avril 2012

Le Commissaire aux Comptes,
MAZARS
Gilles DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

Première résolution

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

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve ces conventions.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2011, au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 67 987 683,16 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 59 292 317,57 €, et le solde soit 8 695 365,59 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale décide la distribution, à compter du 30/06/2012, d'une somme de 1,50 € maximum par part, prélevée sur la réserve de plus-value de cessions d'immeubles, venant en diminution du montant de 146 038 601 € de cette réserve au 31/12/2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer la commission de gestion, plafonnée statutairement à 10 % H.T. sur les recettes locatives H.T., à 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2012.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 110 000 € au maximum, pour l'exercice 2012, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2012, la société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des seuls associés "personnes physiques" suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier au titre de ces années.

- 1/ L'assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus value comptable réalisée.
- 2/ En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale des Associés autorise également la société de gestion :
 - à recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé
 - à procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus values des particuliers (personnes morales)
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents)
 - à imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Le montant de l'impôt payé en 2011 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 600 960 €.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société durant l'exercice 2012 et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

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

Elle rendra compte de ces opérations au Conseil de Surveillance et l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise l'imputation, pour l'exercice 2012, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI EDISSIMMO des frais engagés par la Société Civile 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.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer, pour l'exercice 2012, la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la Société de gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

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

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

Treizième résolution

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

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

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes, pour le compte de EDISSIMMO, après information du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Texte des résolutions

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou en vue du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de EDISSIMMO, après information du conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de EDISSIMMO, après information du conseil de surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Dix septième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés approuve les valeurs de la Société, telles qu'elles sont déterminées par la Société de gestion dans l'annexe du présent rapport, soit :

- la valeur nette comptable arrêtée à 1 078 013 732,61 €, soit 186,74 € par part.
- la valeur de réalisation arrêtée à 1 068 778 160,43 €, soit 185,14 € par part.
- la valeur de reconstitution arrêtée à 1 239 555 675,72 €, soit 214,72 € par part.

Dix huitième résolution

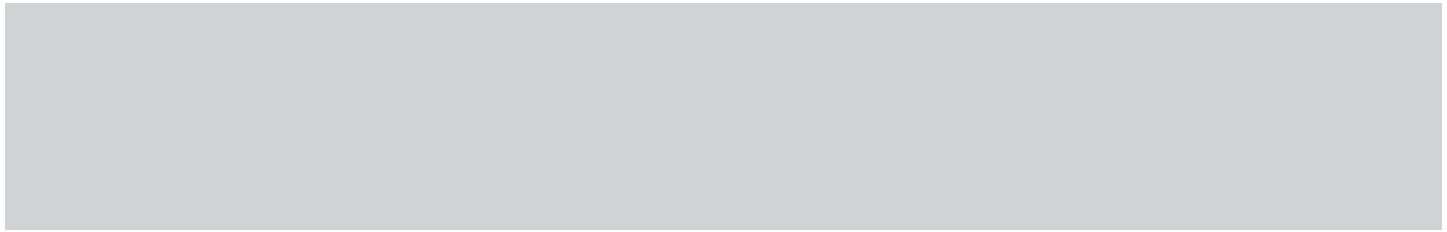
L'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2012, la Société de gestion à refacturer, à l'euro près, à EDISSIMMO le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

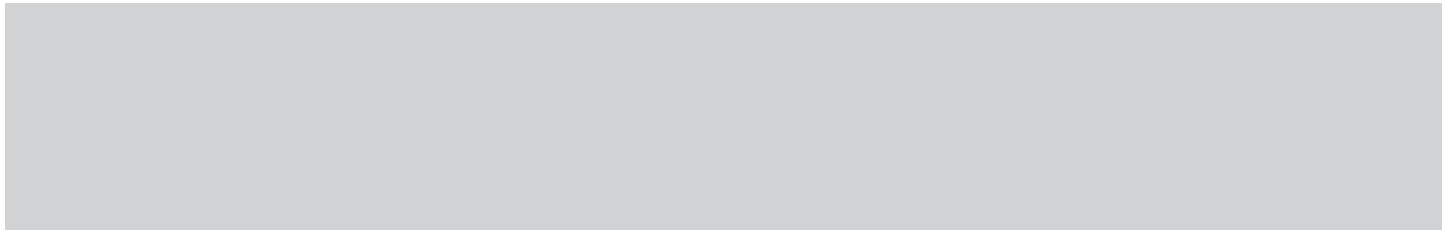
Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Dix neuvième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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.

**La Société de gestion,
AMUNDI IMMOBILIER**







www.amundi-immobilier.com



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 S.A. - 91.93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Capital : 7 204 980 873 € - 784 608 416 RCS PARIS

RA 2011

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

EDISSIMMO

Visa AMF n° 02-02 du 10/07/2002
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS
337 596 530 RCS Paris

Impression :  J. Hiver S.A.S. - Paris