

RAPPORT ANNUEL 2014

EDISSIMMO

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE**



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2014	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2014	19
Comptes annuels au 31 décembre 2014	23
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Proposition de modification de la commission de gestion	31
Rapport général du Conseil de Surveillance	32
Rapports du Commissaire aux comptes	36
Texte des résolutions	38
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	43

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance Edissimmo

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

Commissaires aux comptes

Titulaire	MAZARS représenté par Gilles Dunand-Roux
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE,

Chiffres clés

au 31 décembre 2014

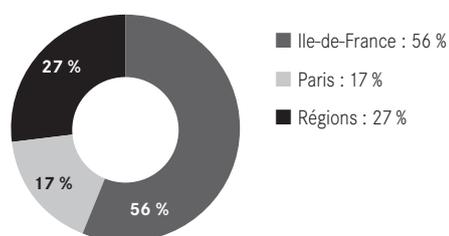
Date de création	1986
Nombre de parts	7 101 218
Nombre moyen de parts en jouissance	6 612 803
Valeur de réalisation	1 318 960 094 €
Nombre d'associés	52 988
Nombre d'immeubles	93
Surface du patrimoine	709 642 m ²
Nombre de locataires	374
Taux d'occupation financier moyen	87,01 %
Résultat par part *	10,33 €
Dividende par part (non-optant au PF)	11,50 €
<i>Dont distribution de plus-value immobilière</i>	<i>4,50 €</i>
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	4,00 €

*Nombre moyen de parts en jouissance en 2014.

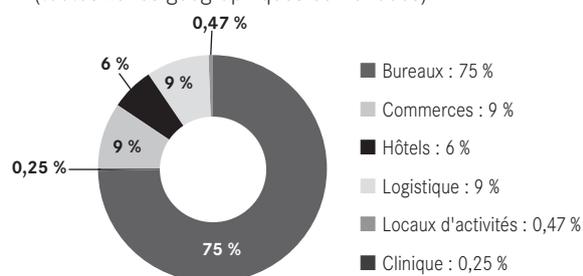
PF : prélèvement forfaitaire

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2014 et les éléments marquants de la vie de la 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 de Edissimmo.

Le contexte macro-économique

Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre -0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar en fin d'année a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, identique à celle de 2013 et ce malgré un taux de chômage autour de 10 à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération des exportations de 3 % au second semestre.

La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux

Au total, plus de 2 millions de m² de bureaux ont été loués en 2014, soit une augmentation de la demande d'environ 13 % par rapport à 2013. Cette amélioration soutenue s'explique par une hausse de 24 % des transactions de grandes surfaces (plus de 5 000 m²).

En Ile-de-France, la moitié des transactions ont été réalisées entre Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud). Le secteur de La Défense a connu un regain d'activité, enregistrant son point le plus haut depuis 2008.

L'offre immédiate connaît une légère augmentation + 2,5 % par rapport à 2013, avec un taux de vacance à 7,2 %. L'offre en locaux neufs et en grandes surfaces se concentre dans les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest qui représentent près de la moitié du stock de neuf et de surfaces supérieures à 5 000 m².

Les loyers faciaux restent stables en 2014 (+ 1 %), avec une amélioration sur les bureaux neufs, notamment à La Défense, qui enregistre une hausse de 6 %. Toutefois, les bailleurs doivent consentir à des mesures d'accompagnement telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux contre des durées de baux longues et fermes.

Le marché des entrepôts

Après une année 2013 assez dynamique, le marché de la logistique connaît un ralentissement de la demande en 2014 (- 13 %). Cette baisse est contenue grâce au grand nombre d'opérations clés-en-main et de grandes transactions (surfaces > 50 000 m²) réalisées dans les régions franciliennes et lyonnaises.

Dans le Nord, le niveau des volumes commercialisés a baissé (- 36 % en 2014), face à un stock vieillissant qui ne répond plus à la demande des utilisateurs. La région PACA connaît également un ralentissement de son activité, du fait du recul de ses marchés traditionnels.

Les loyers faciaux sont globalement stables, à l'exception des loyers sur les meilleurs emplacements qui se trouvent légèrement ajustés à la hausse.

Le marché des commerces

En 2014, la France reste l'un des pays qui accueille le plus de nouvelles enseignes par an. Cette année s'est caractérisée pour la France par un regain d'intérêt de la part des enseignes américaines encouragées par l'ouverture de nouveaux centres commerciaux et par les extensions de ceux déjà existants.

C'est le cas entre autres du centre commercial Beaugrenelle à Paris qui a ouvert en 2013 ou encore des Terrasses du Port qui ont ouvert en 2014 à Marseille. Le parc de centres commerciaux français totalise 14,5 millions de m² au 1^{er} octobre 2014, dont 6,6 % ont été livrés au cours des 5 dernières années.

Les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes (telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Strasbourg et Toulouse) pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs investissements. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.

Le marché de l'investissement

En 2014, près de 24 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, dont un tiers au quatrième trimestre.

Cette année 2014 se caractérise à la fois par le retour des grandes transactions (enregistrement record de sept transactions > 500 millions d'euros), le regain d'intérêt pour les transactions intermédiaires (dont le niveau avait été impacté par un déficit de l'offre ces dernières années) et une baisse des petites transactions (- 30 % en 2014).

Ce sont les bureaux et les actifs commerciaux qui ont le plus bénéficié de la croissance des volumes, concentrant 92 % des volumes investis en 2014. L'investissement dans le commerce connaît une progression très importante en 2014, avec 7,7 milliards d'euros d'engagements recensés, représentant 32 % de l'investissement de l'année 2014.

Cette évolution a été favorisée par la baisse du taux de change de l'euro et le regain d'intérêt des investisseurs étrangers entamé en 2012 et qui se poursuit encore aujourd'hui grâce à des coûts de financements en euro attractif. Il est à noter que 60 % des engagements restent à l'initiative d'investisseurs français.

Sur le plan géographique, l'Ile-de-France est le marché qui intéresse le plus les investisseurs, totalisant 71 % des montants investis, soit 17 milliards d'euros.

Les perspectives 2015

Malgré des conditions macroéconomiques qui n'évolueront que très peu en 2015 ajoutées à un contexte réglementaire et fiscal qui peut changer, l'appétit pour l'immobilier reste très présent chez les investisseurs et le volume des investissements devrait se maintenir en 2015.

Pour l'immobilier de bureaux, la tendance est à l'amélioration, avec des pré-commercialisations avant la livraison des immeubles neufs en cours de construction et à une reprise des immeubles en VEFA. L'année 2015 devrait amorcer le redémarrage attendu pour 2016.

En ce qui concerne le marché de la logistique, l'environnement des entrepôts restera difficile notamment du fait du manque de visibilité sur la reprise de la consommation des ménages. Le volume de mètres carrés commercialisés devrait toutefois se maintenir grâce aux clés-en-main sur des nouveaux projets de rationalisation incluant des plateformes de distributions plus grandes.

En commerce, la situation économique continuera à peser sur ce marché, et notamment sur les localisations dites secondaires. Ainsi, l'écart de loyers devrait continuer à se creuser entre les zones secondaires et les meilleurs emplacements. Comme en 2014, la demande pourrait être tirée par l'émergence d'une offre commerciale variée plus adaptée aux besoins des consommateurs.

Sources : INSEE, Crédit Agricole Etudes Economiques, CBRE, Cushman and Wakefield.

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2014

L'année 2014 a été riche pour les SCPI, en matière réglementaire, avec la transposition en Droit Français de la Directive Européenne dite AIFM. Cette transposition s'accompagne de mesures visant à simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et épargnants. Parmi les changements les plus marquants figurent la possibilité d'acquérir un immeuble via une SCI et la mise en place d'un dépositaire, à l'image de ce qui se fait dans le monde des OPCVM.

En 2014, votre SCPI a réalisé 5 acquisitions pour un montant de 94 M€ Acte en Main :

- une en bureaux à Paris pour un montant de 34 M€,
- deux en commerces (extensions en VEFA, de l'acquisition débutée par Edissimmo en 2011 sur des commerces de pieds d'immeubles en centre-ville d'Annemasse) pour 8,1 M€,
- une en logistique à Cestas pour un montant de 33 M€,
- une clinique, en VEFA, à Marseille pour 19 M€.

Le rendement immobilier moyen ressort à 6,30 % au travers de baux de longue durée pour tous les actifs mono-locataire.

Grace aux acquisitions et aux relocations réalisées au cours de l'exercice, et à la proximité des équipes de gestion vis-à-vis des locataires afin de répondre au mieux à leurs attentes, le taux d'occupation financier annuel a augmenté de 2 points de base entre 2013 et 2014 (87,01 %).

Dans ces conditions, le résultat par part d'Edissimmo ressort à 10,33 € par part, en hausse de 14 centimes par part par rapport à 2013. La distribution 2014 a été maintenue à 11,50 € par part conformément au prévisionnel annoncé. Vous noterez que cette année, à titre exceptionnel, la distribution est composée de 4,50 € par part de plus-value immobilière, ce qui permet la dotation du report à nouveau à hauteur de plus de 3 € par part. Le stock de plus-values immobilières réalisées reste à un niveau particulièrement élevé de plus de 15 € par part. Au total, les réserves (Report à Nouveau et Plus-Value Immobilière) d'Edissimmo représentent 1,7 ans de distribution.

La collecte nette à investir au cours de l'exercice 2014 s'est élevée à 108 M€ et a été intégralement investie au 31/12/2014.

La valeur d'expertise du patrimoine d'Edissimmo s'élève à 1 622 M€, hausse liée principalement à la forte appréciation des actifs parisiens.

Les comptes d'Edissimmo

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b- a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	95 905 617	95 681 943	- 0,23 %
Produits financiers ⁽²⁾	22 517	41 452	84,09 %
Sous-total	95 928 134	95 723 395	- 0,21 %
Charges immobilières⁽³⁾	- 5 214 066	- 4 728 914	- 9,30 %
Frais généraux	- 10 237 445	- 10 874 422	6,22 %
Travaux de remise en état	- 1 235 628	- 756 692	- 38,76 %
Provisions nettes⁽⁴⁾	- 2 202 827	- 2 333 038	5,91 %
Provisions pour charges non récupérables	- 4 398 488	- 2 941 713	- 33,12 %
Charges financières sur emprunts	- 8 893 689	- 5 798 353	- 34,80 %
Résultat exceptionnel	2 616	1 211	- 53,71 %
RÉSULTAT COMPTABLE	63 748 608	68 291 475	7,13 %
Résultat comptable par part	10,19	10,33	0,81 %
Dividendes par part Non-Optant au PF ⁽⁵⁾	- 11,50	- 11,50	
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	- 1,50	- 4,50	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	0,71	4,00	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de rémunération des comptes bancaires,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

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

Rapport de la Société de Gestion

Les produits

(en euros)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	95 905 617	95 681 943	- 0,23 %
Produits financiers	22 517	41 452	84,09 %
TOTAL	95 928 134	95 723 395	- 0,21 %

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 87,30 % au 1^{er} trimestre, de 87,53 % au 2^e trimestre, de 87,66 % au 3^e trimestre, et de 85,58 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel est de 87,01 % en 2014 ⁽¹⁾.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, le stock de locaux vacants s'élevait à 106 332 m² ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 par affectation

(en m ²)	31/12/2014
Bureaux	57 583
Commerces	9 690
Activités	0
Entrepôts	39 059

Répartition par zone géographique (en m²)

Répartition en m ²	Bureaux	Entrepôts	Commerces	Total
Paris	509			509
Ile-de-France	53 189	39 059	8 948	101 196
Province	3 885	0	742	4 627
TOTAL	57 583	39 059	9 690	106 332

Les principaux manques à gagner sont indiqués chaque trimestre dans le bulletin trimestriel.

Les baux 2014

Durant l'exercice 2014, 23 nouveaux baux ont été signés. Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

- Rueil Malmaison – 278 avenue Napoléon Bonaparte : 11 868 m² de bureaux,
- Boulogne Billancourt – 16/18 rue du Dôme : 5 389 m² de bureaux,
- Chelles - Centre Commercial Terre et Ciel : 3 673 m² de commerces,
- Issy les Moulineaux – 4/6 avenue Marceau : 1 824 m² de bureaux,
- Antony – 5/10 rue de la Renaissance : 1 571 m² de bureaux,
- Nantes – 32 rue de Coulongé : 1 550 m² de bureaux,
- Puteaux – 11/15 quai de Dion Bouton : 839 m² de bureaux.

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 812 510	- 435 653	- 46,38 %
Assurances	- 90 800	- 120 869	33,12 %
Honoraires	- 666 022	- 623 056	- 6,45 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 3 410 966	- 3 486 805	2,22 %
Autres	- 233 768	- 62 531	- 73,25 %
TOTAL	- 5 214 066	- 4 728 914	- 9,30 %

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.

Dont entretiens et réparations : - 435 653 €

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés	(en euros)
Zac de Val Bréon bâtiment 3 Châtres	- 89 699
Zac de Val Bréon bâtiment 4 Châtres	- 43 748
Rue les Pirogues Paris	- 42 003
Autres divers < 30 K€	- 260 203
TOTAL	- 435 653

Dont assurances : - 120 869 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2014.

Dont honoraires : - 623 056 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires liés aux actifs immobiliers pour 189 955 euros et des frais divers sur les entrées et sorties des locataires, surveillance des sites en travaux par des agents de sécurité, les honoraires de diagnostic amiante et diverses études en vue de la réalisation de travaux, pour 433 101 euros.

Dont impôts et taxes non récupérables : - 3 486 805 €

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

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	- 2 470 432
Taxes sur bureaux	- 986 535
Impôts divers	- 29 838
TOTAL	- 3 486 805

Dont Autres : - 62 531 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Frais d'actes et de contentieux	- 162 421
Indemnité d'assurance sur sinistre	99 890
TOTAL	- 62 531

Dont frais de gestion

(en euros)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 7 481 593	- 7 858 959	5,04 %
Frais divers de gestion	- 2 755 852	- 3 015 463	9,42 %
TOTAL	- 10 237 445	- 10 874 422	6,22 %

Il convient de préciser que les frais divers de gestion incluent notamment les honoraires de relocation (723 834 €), les coûts liés à la production des rapports annuels, la publication des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (858 362 €), les honoraires d'intermédiaires (268 240 €) ainsi que les honoraires d'expertises (77 960 €).

Les commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

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

Au titre de l'exercice 2014, la rémunération s'est élevée à :

- 39 742 € HT au titre des cessions (régularisations exercice 2013)
- et 11 555 906 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Ces commissions sur cessions sont déterminées conformément à la neuvième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2013.

La commission de rémunération sur les souscriptions est déterminée conformément au texte des résolutions extraordinaires de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2013.

Provisions pour grosses réparations

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 2014 de 3 427 000 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 de la provision pour grosses réparations état du patrimoine (en euros)	
Stock initial au 01/01/2014	- 2 588 220
Dotations aux provisions	- 2 450 134
Reprises de provisions	1 611 354
Stock fin de période 31/12/2014	- 3 427 000
Solde dotations reprises	- 838 780
Dépenses et engagements	- 1 611 354
Impact net Provisions pour gros travaux	- 2 450 134

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

(en euros)	Plan quinquennal					
	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Plan Gros Travaux au 31/12/2014	2 172 000	1 027 000	456 000	800 000	308 000	4 763 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2014	2 172 000	1 027 000	228 000			3 427 000

Parallèlement, les mouvements de l'exercice (- 1 611 354 €) ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	Nature	(en euros)
122 Rue des Etudiants Courbevoie	Réfection des toitures et terrasses	- 421 411
122 Rue du Château des Rentiers Paris	Travaux de conformité incendie parking	- 196 858
52 Boulevard Sébastopol Paris	travaux de réfection toitures	- 171 505
Avenue du Stade de France Saint Denis	Travaux espace verts et nettoyage vitres	- 154 666
Rue de la Renaissance Antony	Travaux de rénovation sur parties communes Bât. C	- 148 948
43 Rue Jean-Jaurès Levallois	Réfection hall et sanitaires	- 125 292
ZAC Val Bréon 1 Châtres	Remplacement éclairage extérieur	- 124 667
Divers < 70 K€		- 268 007
TOTAL		- 1 611 354

Les remises en état

Les remises en état s'établissent à - 756 692 € sur l'exercice.

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

Libellés	Nature	En Euros
Rue de la Renaissance Antony	Remise en état des lots suite aux départs du locataire	- 159 704
111 Rue Cardinet Paris	Remise en état des lots suite aux départs du locataire	- 135 370
11 Quai de Dion Bouton Puteaux	Réfection électricité parties communes et remise en état	- 140 339
31/35 Rue Froidevaux Paris	Remise en état des lots suite aux départs du locataire	- 114 531
15 Quai de Dion Bouton Puteaux	Remise en état des parties communes	- 93 942
94/100 Rue Albert Calmette Jouy-en-Josas	Remise en état des sanitaires	- 80 274
Divers < 30 K€		- 32 531
TOTAL		- 756 692

Les contentieux

Contentieux locatifs

- Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2014
Stock début de période	5 121 333
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	1 037 722
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 1 298 713
Stock fin de période	4 860 341

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 037 722 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 298 713 €. Au 31 décembre 2014 le montant de la provision figurant au bilan est de 4 860 341 €.

Contentieux significatifs

Immeuble Chelles : le contentieux avec le locataire remonte à 2008 et la créance porte sur 836 K€. Ne payant pas son loyer régulièrement et intégralement nous avons tenté, par toutes les voies judiciaires mais aussi de manière amiable de résoudre le problème. Cependant le locataire par l'intermédiaire de son conseil bloque depuis maintenant plusieurs années toute possibilité d'évolutions positives.

Charges financières sur emprunt

Ce poste comprend les intérêts générés par l'ouverture des lignes de financements dont le principe a été arrêté lors de l'Assemblée Générale de Juin 2014 et présenté en Conseil de Surveillance :

I) Financements mis en place dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions (16^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2014) :

- Crédit Agricole Ile de France - signature d'un contrat de prêt court terme de 30 M€ en juillet 2013. Ce prêt est utilisé à hauteur de 15 M€ au 31/12/2014. Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 165 bp de marge.
- BNP - signature d'un contrat de prêt court terme de 30 M€ en novembre 2013. Ce prêt est utilisé à hauteur de 30 M€ au 31/12/2014. Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 115 bp de marge.
- BNP - signature d'un contrat de prêt court terme de 30 M€ en septembre 2014. Ce prêt est utilisé à hauteur de 30 M€ au 31/12/2014. Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 100 bp de marge.

Rapport de la Société de Gestion

II) Financement mis en place en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, (17^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2014) :

- LCL - remboursement du prêt de 37,5 M€ arrivé à échéance en mars 2014.
- LCL - signature d'un contrat de prêt de 37,5 M€ en septembre 2012 (renégociation partielle par anticipation d'un prêt mis en place en 2008) avec une utilisation de la totalité en septembre 2012. L'échéance du prêt est le 30 septembre 2019. Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,34 % sur la période du prêt.
- LCL - signature d'un contrat de prêt de 60 M€ en décembre 2008 avec une utilisation de la totalité en décembre 2008. L'échéance du prêt est le 30 décembre 2015. Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,01 % sur la période du prêt.
- Crédit Agricole Ile de France - signature d'un contrat de prêt de 37,5 M€ en décembre 2013 avec une utilisation de la totalité en décembre 2013. L'échéance du prêt est le 27 décembre 2018. Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 2,43 % sur la période du prêt.
- ING - signature d'un contrat de prêt de 50 M€ en septembre 2014 avec une utilisation de la totalité en octobre 2014. L'échéance du prêt est le 22 octobre 2019. Ce financement a été mis en place au taux fixe de 1,40 % sur la période du prêt.

III) Financement mis en place en vue de procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, (15^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2014) :

- ING - remboursement du prêt de 52 M€ arrivé à échéance en septembre 2014.

IV) Les charges financières liées aux financements et payées sur l'exercice s'élèvent pour la SCPI à 7 938 K€.

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA de Morton, Bobigny et Annemasse, les charges financières nettes s'établissent à 5 798 K€.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2014 s'élève à 1 211 €.

Les résultats

(en euros)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	63 748 608	68 291 475	7,13 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2014), le résultat de l'exercice s'élève à 10,33 €.

La distribution

La distribution courante de 2014

La distribution courante de l'exercice 2014 s'est établie à 76 046 434 € et représente 11,50 € par part non optant au prélèvement forfaitaire (dont inclus 4,5 € sur la plus-value immobilière).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros en cumul)	2014	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	4 460 262	0,71
Résultat comptable	68 291 475	10,33
Distribution annuelle non-optant au PF	- 46 286 648	- 7,00
Distribution de Plus-Value Immobilière	- 29 759 786	- 4,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	26 465 090	4,00

Distribution prévisionnelle 2015

Compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipée au travers du business plan à 3 ans de la SCPI, la Société de Gestion propose de maintenir la distribution annuelle prévisionnelle relative à l'exercice 2015 à 11,50 € par part. Cette proposition a été entérinée par le Conseil de Surveillance.

Les expertises

La société CBRE Valuation, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'expertise ou 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 1 621 570 888 € hors droits et à 1 722 108 283 € droits inclus, soit une hausse de 9,07 % entre 2013 et 2014.

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 31/12/2014 de 1 318 960 094,01 € soit une hausse de 9,31 % par rapport à 2013.

La valeur de réalisation par part ressort à 185,74 €, en hausse de 1,3 % sur un an.

(en euros)	Réel 2013	Réel 2014	Évolution 2014/2013
Valeur de réalisation de la SCPI	1 206 619 885	1 318 960 094	9,31 %

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

La politique d'acquisitions et de cessions

Investissements

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT HD €	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Chablais Parc - Bâtiment F - 74100 Annemasse (VEFA)	Commerce	1 406	6 702 263	21/01/2014	30/09/2015
Chablais Parc - Bâtiment E - 74100 Annemasse (VEFA)	Commerce	185	1 190 000	23/12/2014	30/09/2015
ZA du Pot au Pin - 33610 CESTAS	Logistique	56 439	32 587 000	11/12/2014	
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	4 596	31 611 000	20/10/2014	
Clinique Monticelli - 13008 MARSEILLE (VEFA)	Clinique	5 583	18 736 000	22/12/2014	31/07/2016
TOTAL ACQUISITIONS		68 209	90 826 263		

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2014 représentent environ 91 M€ répartis en cinq immeubles. Un actif a été acheté au cours du premier trimestre et quatre au cours du quatrième trimestre.

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

- des actifs offrant une localisation dans un marché reconnu, une sécurité locative, une taille proposant une bonne liquidité et la qualité technique nécessaire pour offrir des prestations en phase avec la demande locative (Paris, Annemasse et Cestas),
- des immeubles de diversification autant en terme de typologie d'actifs que géographique (une clinique à Marseille).

Cessions

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

Perspectives 2015

En 2015, toute l'attention des équipes de gestion est portée sur l'amélioration du taux d'occupation financier d'Edissimmo.

3 axes d'amélioration se dessinent :

- des mesures particulièrement incitatives en vue de relouer les locaux et le maintien en place des locataires dès qu'une négociation est possible,
- la poursuite de sa politique d'entretien et de valorisation sur les actifs libérés afin d'accélérer la commercialisation des surfaces à louer,
- l'arbitrage d'actifs partiellement vacants ou sans perspective à court ou moyen terme, au profit d'investissements ayant un taux d'occupation supérieur au taux d'occupation financier actuel.

Les arbitrages vont se poursuivre dans la logique de ce qui a été réalisé au cours des dernières années, privilégiant avant tout l'amélioration du taux d'occupation

et la réduction des risques locatifs et techniques à court et moyen terme. Toute opportunité de cession sera systématiquement analysée en comparant l'impact sur le fonds de la vente d'une part et le maintien en gestion d'autre part.

Les acquisitions seront orientées à la fois vers le bureau en Ile-de-France et vers des actifs de diversification, tel que nous avons pu le faire en 2014.

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

- Allocation sectorielle :
 - Bureaux : 80 % (+/- 10 %),
 - Diversification (commerces, hôtels, logistique) 20 % (+/- 10 %).
- Allocation géographique :
 - Ile-de-France : 75 % (+/- 10 %)
 - Régions : 25 % (+/- 10 %)

Selon les opportunités d'acquisition qui nous seront offertes et compte tenu des taux de financement attractifs que nous connaissons actuellement, certaines acquisitions pourront être envisagées à crédit.

Le marché des parts

Marché secondaire (avant transformation en capital variable) et Marché de gré à gré

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 était déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2012		2013		2014		Évolution 2014/2013	
	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	63 110	11 801 570 €						
Marché de gré à gré	3 236	591 077 €	2 928	519 053 €	1 483	286 250 €	- 49 %	- 45 %
Total	66 346	12 392 647 €	2 928	519 053 €	1 483	286 250 €	- 49%	- 45 %

Il n'y a pas eu d'échange de part sur le marché secondaire en 2014.

Il n'y a pas eu de suspens en 2013 et en 2014.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 1 483 parts en 2014.

Rapport de la Société de Gestion

Marché primaire

	Total année 2014
Souscriptions	
Nombre de parts	642 557
Montant (en €)	144 575 325
Retraits	
Nombre de parts	119 089
Montant (en €)	24 546 625
Nombre de parts en attente de retrait	-

Suivi des souscriptions

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit	Nombre d'associés
janv-14	35 233	225	7 927 425 €	144
févr-14	38 984	225	8 771 400 €	114
mars-14	34 677	225	7 802 325 €	146
avr-14	39 830	225	8 961 750 €	112
mai-14	33 127	225	7 453 575 €	135
juin-14	41 559	225	9 350 775 €	146
juil-14	61 277	225	13 787 325 €	159
août-14	20 675	225	4 651 875 €	77
sept-14	43 517	225	9 791 325 €	106
oct-14	48 749	225	10 968 525 €	160
nov-14	39 389	225	8 862 525 €	158
déc-14	205 540	225	46 246 500 €	205

Performances

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 5,11 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,70 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €	12,96 €	13,00 €	12,00 €
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	13 % (*)	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €	187,71 €	180,98 €
Taux de distribution (en %)	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PF) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus value immobilière (*) dont 4,5 €/part prélevés sur la PVI et 3 €/part affectés au Report à Nouveau (sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 9 juin 2015), soit un solde net de 1,5 €/part (13 % de la distribution).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €	187,71 €	180,98 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	8,38 %	- 0,56 %	- 3,74 %	9,62 %	- 6,05 %	- 3,34 %	8,35 %	7,12 %	3,72 %	9,13 %

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %.

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

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

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

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

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

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Associés personnes morales

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹ est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

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

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC². Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Fiscalité pour une part (en euros)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
10,33	11,50	11,17	11,17	0,00

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
10,33	11,50	9,85

1 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.

2 Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.

Rapport de la Société de Gestion

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

Mesdames, Messieurs,

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).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 15 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine.

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

Le Conseil de Surveillance est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, deux Vice-Présidents et un secrétaire. Ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 4 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en Juin, en octobre et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

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

Afin de faciliter la collaboration entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance se réunit également en trois Commissions spécialisées :

- Commission Asset (Cessions - Acquisitions - Travaux) ;
- Commission Property (Gestion et Contentieux) ;
- Commission Finance Audit.

La composition des Commissions relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui organise la répartition de ses membres entre les trois commissions. Les Commissions se réunissent 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.

Elles ont pour vocations de recevoir une information spécifique sur un domaine d'intervention afin d'analyser et de présenter des observations et commentaires au Conseil de Surveillance, dans la perspective de l'aider à rendre des avis sur les différents aspects de l'activité et sur les sujets examinés.

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 :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

II - Contrôle interne

Procédures de contrôle interne

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

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n° 2003-706) du 1^{er} août 2003, confiée au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

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

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

III – Gestion des risques

Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

Profil de risque

Risque de Marché :

a. Risque immobilier

- Type de stratégie immobilière : Edissimmo est l'une des SCPI les plus anciennes et les plus importantes du marché français avec un portefeuille d'immeubles de près de 1,5 milliard d'euros sous gestion.

Son patrimoine est constitué d'immobilier d'entreprise situés en France, principalement de bureaux en Ile de France dans l'univers Core/Core+. Au titre de la diversification, la SCPI détient aussi des actifs de commerce, hôtellerie, clinique et logistique.

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de sa qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.

Une politique active de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été entamée il y a plus de 5 ans par la SCPI au moyen d'arbitrage d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'actifs récents, neufs ou en construction (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – VEFA). Au 31 décembre 2014, le portefeuille d'Edissimmo est composé de l'ordre de 40 % d'immeubles récents (moins de 10 ans). La valeur du patrimoine a augmenté de 1,63 % à périmètre constant.

- Risque sur l'investissement de la collecte : S'agissant d'une SCPI à capital variable, la SCPI bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion active passive étroitement suivie en permanence. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

- Gestion du risque locatif : La taille du portefeuille permet de mettre en place une bonne diversification du risque locatif. L'augmentation du taux d'occupation est un des éléments importants de la stratégie de gestion en cours, à la fois par une gestion active des immeubles et par l'emploi des fonds collectés ou issus des arbitrages.

- Le taux d'occupation financier moyen en 2014 est 87,01 %.
- Sur 337 locataires, le poids des 5 les plus importants représente 16,23 % des loyers quittancés en 2014.
- Les échéances locatives sont lissées dans le temps.

- Diversification des risques immobiliers : La taille de la SCPI, qui atteint une Valeur de Réalisation de 1 319 M € au 31/12/2014, permet une diversification satisfaisante du portefeuille immobilier autour de la thématique principale de bureaux en Ile de France.

- Granularité :
 - Nombre d'immeubles : 93 immeubles.
 - Le poids des 5 plus gros actifs dans le FIA est de 17,45 % de la valeur vénale du patrimoine.
 - La valeur moyenne des immeubles du patrimoine est de 17,4 M€.
- Concentration géographique (en valeur d'immeubles) : Les actifs se répartissent sur le territoire français en 17 % à Paris, 56 % en Ile-de-France (hors Paris), et 27 % en province, ce qui correspond à la stratégie annoncée.
- Concentration sectorielle (en valeur d'immeubles) : En cohérence avec la stratégie d'investissement de la SCPI, son patrimoine est principalement constitué de bureaux pour 75 % en valeur. Il se diversifie en immobilier commercial pour 9 %, mais aussi en logistique (9 %), hôtellerie (6 %), locaux d'activité (0,47 %) et établissement de santé (0,25 %).

b. Risque de taux / change

- Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable :
 - Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Long Terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.
 - Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme ne sont pas couverts à ce jour. Cela représente un montant d'emprunt tiré de 75 M€.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de contrepartie et de crédit :

- Le risque de contrepartie se concentre sur les locataires dont la diversification est satisfaisante et la qualité de crédit suivie. Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 1,09 % des loyers quittancés en 2014.
- Le risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques d'Amundi Group.
- Le Risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

Rapport de la Société de Gestion

Risque de liquidité :

- La SCPI est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie par le fonds.
- La liquidité des parts est limitée, essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.
- En 2014, le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait : Il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2014. Il n'y a pas eu de parts échangées sur le marché secondaire et 1 483 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré sur ce produit en 2014.
- La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.
- Le Risque de liquidité lié au financement est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires et une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.
- Des stress tests annuels de liquidité seront mis en œuvre à partir de 2015.

Levier :

Le fonds a recours à l'endettement.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Au 31/12/2014, ce plafond est de 10 % pour les dettes à Court Terme (<2 ans à la mise en place de la dette), et de 25 % pour les dettes à Long Terme (>2ans à la mise en place de la dette) pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.
- Le niveau de ces ratios (LTV) au 31/12/2014 est de :
 - LTV Court Terme 4,63 %.
 - LTV Long Terme 15,11 %.
 - LTV cumulé 19,74 %.
- Indicateurs de levier "AIFM" :
 - Indicateur de levier selon la méthode brute : 137 %.
 - Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 124 %.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

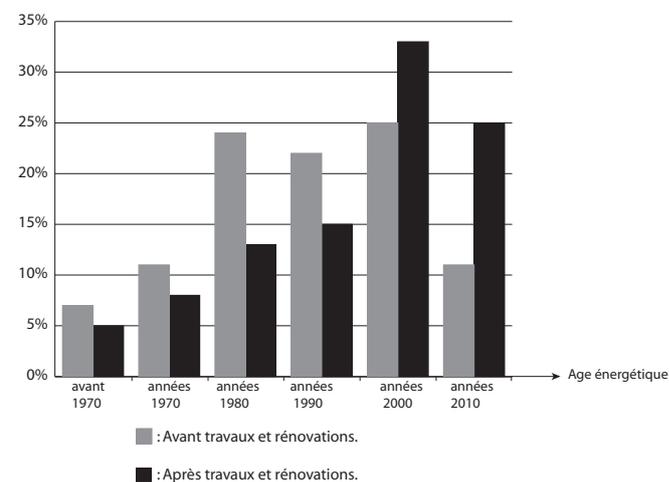
Nous pouvons constater une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier d'EDISSIMMO grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive des immeubles.

Ainsi Amundi Immobilier a initié une démarche de certification de certains immeubles, à ce titre en 2014, 3 immeubles ont été certifiés :

- l'immeuble 16 rue Jean-Marie Leclair à Lyon Vaise a obtenu la certification Breeam In Use,
- l'immeuble Eko - 278 bis/280 avenue Bonaparte à Rueil Malmaison a obtenu la certification HQE Exploitation,
- l'immeuble 22 rue de Pajol à Paris (18^e) a obtenu la certification HQE Exploitation,

Par ailleurs, l'immeuble 247 avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny est en cours de certification HQE Construction.

En 2014, 2 baux verts ont été signés.



Grâce au souci permanent d'amélioration des performances énergétiques, l'âge énergétique du patrimoine se rajeunit.

Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

Certification HQE Exploitation : La certification HQETM Exploitation est une certification française. Elle permet de s'assurer que les préoccupations environnementales sont prises en compte lors du processus d'exploitation des bâtiments.

Certification HQE Construction : La certification HQETM Construction est une certification française. Elle permet de distinguer des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles en phase construction.

Baux verts : L'annexe environnementale ou plus communément "bail vert" portent sur des baux de locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Le bail vert permet d'introduire pour le locataire et le bailleur une dimension environnementale dans les décisions d'aménagement et d'équipements de l'immeuble pour considérer les solutions les plus performantes.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013	2014
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 223 829 240	1 322 224 260
Valeur de réalisation	1 206 619 885	1 318 960 094
Valeur de reconstitution	1 417 780 047	1 549 534 417
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	186,06	186,20
Valeur de réalisation	183,44	185,74
Valeur de reconstitution	215,54	218,21

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

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 des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

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).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2010	2011	2012	2013	2014
Montant du capital nominal	828 259 380	883 237 788	950 277 186	1 006 395 750	1 086 486 354
Nombre de parts	5 413 460	5 772 796	6 210 962	6 577 750	7 101 218
Nombre d'associés	46 095	46 627	47 034	53 034	52 988

Évolution du dividende

(en euros par part)	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,98	2,05	0,43	0,54	0,71
Dividende versé au titre de l'année non-optant au PF	12,19	12,48	11,50	11,50	11,50
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>			1,50	1,50	4,50
PF / Dividende versé au Trésor	0,01	0,02	0	0	0
Résultat de l'exercice	11,27	10,57	10,11	10,19	10,33
Report à nouveau après affectation du résultat	2,05	0,43	0,54	0,71	4,00
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	26,35	25,29	24,69	22,05	16,12

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2013	Variation	Réel 2014
Fonds collectés	1 081 449 255	105 127 915	1 186 577 170
Capital	1 006 395 750	80 090 604	1 086 486 354
Primes nettes de souscription / fusion	75 053 505	25 037 311	100 090 816
Emplois des fonds	- 1 085 632 813	- 108 839 076	- 1 194 471 889
Plus ou moins-value comptables	137 919 723	- 28 737 722	109 182 001
Réserves			
Report à nouveau	3 180 826	1 279 436	4 460 262
Investissements	- 1 506 127 362	- 121 986 790	- 1 628 114 152
Financements / emprunt	279 394 000	40 606 000	320 000 000
TOTAL I	- 4 183 558	- 3 711 161	- 7 894 719
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	- 39 193 055	17 568 797	- 21 624 258
TOTAL II	- 39 193 055	17 568 797	- 21 624 258
Montant restant à investir	- 43 376 613	13 857 637	- 29 518 976

Dettes fournisseurs par échéances 2014

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 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	8 896 573,03		2 607 990,65	1 664 654,84	4 623 927,54
TOTAL	8 896 573,03		2 607 990,65	1 664 654,84	4 623 927,54

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	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		5 609 781		5 924 648		6 255 907		6 612 803	
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	16,49	99,64 %	15,01	99,47 %	14,94	99,20 %	15,22	97,81 %	14,46	99,93 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,04	0,24 %	0,09	0,60 %	0,12	0,80 %	0,23	1,48 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,02	0,12 %	- 0,01	- 0,07 %	0,00	0,00 %	0,11	0,71 %	0,01	0,07 %
TOTAL DES REVENUS	16,55	100,00 %	15,09	100,00 %	15,06	100,00 %	15,56	100,00 %	14,47	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,35	- 8,16 %	- 1,25	- 8,28 %	- 1,18	- 7,84 %	- 1,24	- 7,97 %	- 1,19	- 8,26 %
Autres frais de gestion	- 0,17	- 1,03 %	- 1,13	- 7,49 %	- 0,24	- 1,59 %	- 1,97	- 12,66 %	- 2,14	- 14,79 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,23	- 1,39 %	0,07	0,46 %	- 0,20	- 1,33 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 2,45	- 14,80 %	- 2,36	- 15,64 %	- 2,44	- 16,20 %	- 0,28	- 1,80 %	0,47	3,23 %
Sous-total charges externes	- 4,20	- 25,38 %	- 4,67	- 30,95 %	- 4,06	- 26,96 %	- 3,49	- 22,43 %	- 2,87	- 19,81 %
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,44	- 2,66 %	0,29	1,92 %	0,07	0,46 %	- 0,20	- 1,29 %	- 0,37	- 2,56 %
- autres	1,23	7,43 %	1,72	11,40 %	0,80	5,31 %	- 0,03	- 0,19 %	- 0,03	- 0,24 %
Sous-total Charges internes	0,79	4,77 %	2,01	13,32 %	0,87	5,78 %	- 0,23	- 1,48 %	- 0,41	- 2,80 %
Charges financières	- 1,78	- 10,76 %	- 1,98	- 13,12 %	- 1,91	- 12,68 %	- 1,65	- 10,60 %	- 0,87	- 6,02 %
TOTAL DES CHARGES	- 5,19	- 31,36 %	- 4,64	- 30,75 %	- 5,10	- 33,86 %	- 5,37	- 34,51 %	- 4,15	- 28,68 %
RÉSULTAT COURANT	11,36	68,64 %	10,45	69,25 %	9,96	66,14 %	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %
Produits exceptionnels	0,05	0,30 %	0,13	0,86 %	0,15	1,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	- 0,14	- 0,85 %	- 0,01	- 0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	11,27	68,10 %	10,57	70,05 %	10,11	67,13 %	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	0,93	5,62 %	1,55	10,27 %	1,39	9,23 %	1,31	8,42 %	1,17	8,09 %
Revenu distribué avant prélèvement forfaitaire	12,20	73,72 %	12,12	80,32 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %
Revenu distribué après prélèvement forfaitaire	12,19	73,66 %	12,10	80,19 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %

(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 2014

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
ILE-DE-FRANCE									
165, Avenue Du Bois De La Pie	77680 - ROISSY-EN-FRANCE	20/07/06	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549	13 604 678			
5/10 Rue de la Renaissance	91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux	10 540	42 715 029			
43/45 Rue Jean Jaurès	92300 - LEVALLOIS-PERRET	25/06/87	1988	Bureaux	2 131	5 695 919			
8 Cours Louis Lumière	94300 - VINCENNES	10/01/08	1992	Bureaux	3 548	15 500 497			
Parc De L'île 15 Rue Du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300	2 438 049			
10-12, Avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103	42 834 022			
7, Rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux Autres	4 586 26	20 260 322			
11 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	6 370 101	19 001 489			
11 Rue Des Peupliers	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	22/06/89	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 254 395	6 457 058			
3 Avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 581	53 771 919			
63 ter Avenue Édouard Vaillant	92200 - BOULOGNE-BILLANCOURT	01/12/09	2009	Bureaux	5 125	24 964 080			
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884	16 337 159			
106 Avenue Jean Moulin	78170 - LA CELLE SAINT-CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux Autres	5 016 610	10 174 277			
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/76	1973	Bureaux Autres	1 132 610	5 344 644			
76 Avenue Pierre Brossolette	92240 - MALAKOFF	14/06/91	1992	Bureaux Autres	3 782 50	7 537 348			
22/30 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux	4 394	10 083 149			
4 Allée Albert Camus Le Lumière	92500 - RUEIL-MALMAISON	29/06/90	1990	Bureaux	7 261	20 390 087			
Rue Des Chauffours	95000 - CERGY-PONTOISE	26/04/83	1981	Autres Bureaux	185 2 507	2 677 762			
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	8 110	66 782 560			
14 Avenue Louison Bobet	94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/87	1987	Bureaux Autres	2 948 498	5 088 796			
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres Bureaux	276 11 187	61 363 267			
Boulevard De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux Autres	3 525 194	3 927 309			
Les Quadrants 3 Avenue Du Centre	78180 - MONTIGNY-LE- BRETONNEUX	08/07/82	1982	Bureaux Autres	4 915 705	5 128 530			
15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres Bureaux	270 6 167	20 977 623			
3 Allée Edmée Lheureux	94340 - JOINVILLE-LE-PONT	21/10/88	1989	Bureaux	2 304	3 520 063			
3 Rue De La Renaissance	92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux	3 062	6 799 061			
94/100 Rue Albert Calmette	78350 - JOUY-EN-JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux	3 333	6 136 352			
278 Bis /280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656	92 670 603			
3/5 Bis Rue Des 4 Cheminées	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	18/11/87	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 805 193	6 940 138			
Le Boston 5 Allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/94	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240	18 071 152			
16/18 Rue Du Dôme	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	27/12/88	1990	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135	23 306 208			
41/43 Rue Camille Desmoulins	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	27/06/03	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes Autres	2 453 64 5	10 474 084			
58 Avenue De La Marne	92120 - MONTROUGE	27/07/79	1975	Bureaux Autres	2 805 1 088	6 546 374			
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	3 391	7 361 992			

Situation des investissements

au 31 décembre 2014

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
15 Boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Bureaux Autres	2 051 43	4 931 353			
88 Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44	9 189 509			
247 Avenue Paul Vaillant Couturier	93000 - BOBIGNY	19/11/12	2012	Bureaux	4 601	15 550 049			
Boulevard Vital Bouhot	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2012	Bureaux	3 462	31 720 246			
2 Rue Marceau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	2012	Bureaux	5 087	26 486 884			
70 Rue Rivay	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	2012	Bureaux	2 704	17 165 000			
14/18 Avenue Charles De Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/13		Bureaux	5 466	28 193 526			
Total Bureaux Ile-de-France					214 131	798 118 165	752 054 888	48 627 403	798 682 291
Les 16 Arpents Rte Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143	3 617 076			
36/52 Boulevard Victor Hugo	93400 - SAINT-OUEN	08/12/81	1981	Commerces	6 860	4 924 103			
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	17 296	74 434 596			
Total Commerces Ile-de-France					30 476	82 975 776	63 374 000	3 929 188	67 303 188
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004	37 314 821			
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	46 052	34 203 145			
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	51 332	31 879 916			
Total Logistique / stockage Ile-de-France					160 388	103 397 883	85 900 000	5 325 800	91 225 800
Carrefour Pleyel 143 Boulevard Anatole France	93200 - SAINT-DENIS	09/11/89	1990	Locaux d'activités et mixtes	4 691	6 092 983			
Total Locaux d'activités et mixtes Ile-de-France					4 691	6 092 983	8 860 000	549 320	9 409 320

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PARIS									
111 Rue Cardinet	75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux	1 999	5 986 530			
94 Avenue De Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux	1 560	5 025 444			
27 Rue Duret	75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux	725	2 816 624			
31/35 Rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux	794	3 356 376			
113 Rue De L'Université	75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux	871	3 307 557			
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	718	2 428 970			
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux	1 700	4 193 849			
22 Rue de Pajol	75018 - PARIS	31/12/10		Bureaux	4 883	23 597 590			
52 Boulevard De Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371	13 931 338			
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/76	1974	Bureaux Autres	2 160 110	4 640 882			
24/26 Rue Du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux	484	1 891 037			
2-12 Rue des Pirogues	75012 - PARIS	01/12/11		Bureaux	6 558	45 179 579			
9-35 Avenue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	23/12/11		Bureaux	5 139	26 289 748			
Château des rentiers	75013 - PARIS	10/07/13		Bureaux	4 493	22 307 465			
12 Rue d'Oradour sur Glane	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064	31 611 000			
Total Bureaux Paris					39 356	196 563 989	248 920 000	15 433 040	264 353 040
31 Avenue De L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	6 871 432			
Total Commerces Paris					1 271	6 871 432	9 930 000	615 660	10 545 660
330 Rue De Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299	4 403 678			
Total Hébergement Paris					2 120	4 403 678	9 990 000	619 380	10 609 380
67/69 Rue De Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89	3 886 290			
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris					1 305	3 886 290	7 670 000	475 540	8 145 540

Situation des investissements

au 31 décembre 2014

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus
PROVINCE									
Avenue de Poumeyrol	69300 - CALUIRE-ET-CUIRE	30/05/08	2009	Bureaux	6 078	15 184 007			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât A2	31700 - BLAGNAC	26/04/06	2007	Bureaux	3 285	5 493 663			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B1	31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	3 277	5 451 670			
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B2	31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux	3 278	5 105 668			
253 Boulevard De Leeds	59000 - LILLE	31/05/01	2002	Bureaux	4 566	7 842 974			
8-10, Cours Charlemagne	69002 - LYON	27/10/06	2008	Bureaux Commerces Autres	2 626 346 349	9 648 420			
37/39 Rue Michel-Berthet	69009 - LYON	28/12/06	2008	Bureaux	6 810	17 755 684			
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606	5 385 027			
Le Monolithe - Lyon Confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130	50 670 863			
16 Rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10		Bureaux	17 878	56 759 500			
Le Valvert - 6 Avenue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/10	2010	Bureaux	6 544	14 917 395			
Le Lumière 23 Rue Maryse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 682	1 841 949			
Zac Du Parc De La Duranne	13100 - AIX-EN-PROVENCE	20/12/05	2006	Bureaux	4 487	7 699 532			
Parc De L'Eraudière - 32 Rue De Coulongé	44300 - NANTES	27/09/02	2001	Bureaux	4 819	6 696 216			
Total Bureaux Province					83 761	210 452 568	206 022 000	12 773 364	218 795 364
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/11		Commerces	10 048	41 015 539			
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998	2 041 252			
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 961	9 531 084			
Centre commercial	21800 - CHENÔVE	19/04/13		Commerces	5 244	16 413 854			
Total Commerces Province					23 251	69 001 730	77 620 000	4 812 440	82 432 440
Route de Grenade - Hôtel Latitudes	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 483	20 526 399			
Hôtel Latitudes	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689	8 302 125			
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915	3 856 960			
Club Med Val Claret	73320 - TIGNES	15/10/13		Hébergement	8 425	21 288 497			
Center Parc	86000 - MORTON			Hébergement	8 361	28 434 215			
Total Hébergement Province					34 873	82 408 197	90 830 000	5 631 460	96 461 460
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Logistique / stockage	18 963	8 569 462			
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/12	2012	Logistique / stockage	33 034	19 736 200			
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/14	2014	Logistique	56 439	32 587 000	31 200 000		
Total Logistique / stockage Province					108 436	60 892 662	56 420 000	3 498 040	59 918 040
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/14		Clinique	5 583	3 048 800			
Total Clinique					5 583	3 048 800	3 980 000	246 760	4 226 760
TOTAL EDISSIMMO 2014				93 immeubles(s)	709 642	1 628 114 152	1 621 570 888	100 537 395	1 722 108 283
TOTAL EDISSIMMO 2013				90 immeubles(s)	642 295	1 506 127 362	1 486 775 170	92 180 061	1 578 955 231

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

État du patrimoine

(en euros)	31/12/2013		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 407 965 523,41	1 486 775 170,00	1 472 404 056,56	1 621 570 888,00
Agencements et installations	54 949 867,53		68 119 648,34	
Immobilisations en cours	43 211 970,97		87 590 446,86	
Sous-total 1	1 506 127 361,91	1 486 775 170,00	1 628 114 151,76	1 621 570 888,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 588 220,00		- 3 427 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- 2 588 220,00		- 3 427 000,00	
TOTAL I	1 503 539 141,91	1 486 775 170,00	1 624 687 151,76	1 621 570 888,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	576 352,74	576 352,74	576 541,25	576 541,25
Sous-total 1	576 352,74	576 352,74	576 541,25	576 541,25
Créances				
Locataires et comptes rattachés	17 888 748,69	17 888 748,69	17 068 331,68	17 068 331,68
Locataires douteux	6 557 632,90	6 557 632,90	5 524 596,75	5 524 596,75
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 121 333,07	- 5 121 333,07	- 4 860 341,37	- 4 860 341,37
Autres créances	59 809 201,35	59 809 201,35	40 307 136,94	40 307 136,94
Sous-total 2	79 134 249,87	79 134 249,87	58 039 724,00	58 039 724,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	23 028 658,73	23 028 658,73	40 775 492,72	40 775 492,72
Sous-total 3	23 028 658,73	23 028 658,73	40 775 492,72	40 775 492,72
Provisions générales pour risques et charges				
	- 1 704 359,25	- 1 704 359,25	- 493 893,47	- 493 893,47
Dettes				
Dettes financières	- 296 205 337,61	- 296 205 337,61	- 334 870 303,94	- 334 870 303,94
Dettes d'exploitation	- 8 802 249,70	- 8 802 249,70	- 14 064 032,94	- 14 064 032,94
Dettes diverses	- 76 209 880,94	- 76 209 880,94	- 54 408 978,23	- 54 408 978,23
Sous-total 4	- 381 217 468,25	- 381 217 468,25	- 403 343 315,11	- 403 343 315,11
TOTAL II	- 280 182 566,16	- 280 182 566,16	- 304 445 450,61	- 304 445 450,61
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	33 699,26	33 699,26	2 195 138,41	2 195 138,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices	445 383,35		147 902,62	
Produits constatés d'avance	- 6 418,47	- 6 418,47	- 360 481,79	- 360 481,79
TOTAL III	472 664,14	27 280,79	1 982 559,24	1 834 656,62
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 223 829 239,89		1 322 224 260,39	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 206 619 884,63		1 318 960 094,01

(*) 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 2014

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	1 006 395 750,00		80 090 604,00	1 086 486 354,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	1 006 395 750,00		80 090 604,00	1 086 486 354,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	130 299 214,35		39 938 096,32	170 237 310,67
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	- 87 038 729,04		- 14 900 784,86	- 101 939 513,90
Prélèvement sur prime de fusion	- 18 022 756,02		0,00	- 18 022 756,02
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	75 053 504,69		25 037 311,46	100 090 816,15
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	137 919 722,80		- 28 737 722,27	109 182 000,53
Réserves				
Report à nouveau	3 180 826,36	1 279 436,04		4 460 262,40
Sous-total 3	141 100 549,16	1 279 436,04	- 28 737 722,27	113 642 262,93
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014	63 748 607,60		68 291 475,08	68 291 475,08
Acomptes sur distribution 2014	- 62 469 171,56		- 46 286 647,77	- 46 286 647,77
Résultat de l'exercice 2013		- 63 748 607,60		
Acomptes sur distribution 2013		62 469 171,56		
Sous-total 4	1 279 436,04	- 1 279 436,04	22 004 827,31	22 004 827,31
TOTAL GÉNÉRAL	1 223 829 239,89	0,00	98 395 020,50	1 322 224 260,39

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31/12/2013		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 156 941 501	1 149 194 970	1 205 134 722	1 206 996 888
Commerces	144 392 434	137 780 200	158 848 938	150 924 000
Hébergements	63 110 610	75 430 000	86 811 875	100 820 000
Locaux d'activité et mixtes	9 979 273	13 980 000	9 979 273	16 530 000
Logistique / stockage	131 703 544	110 390 000	164 290 544	142 320 000
Clinique			3 048 800	3 980 000
TOTAL	1 506 127 362	1 486 775 170	1 628 114 152	1 621 570 888

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2013		31/12/2014	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 957 517,98		20 470 812,70	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	2 048 137,27		1 554 344,87	
Grosses réparations	1 489 184,66		1 611 353,77	
Autres charges immobilières	15 351 785,00		11 191 178,43	
Sous-total 1		38 846 624,91		34 827 689,77
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	9 537 171,73		10 042 921,86	
Dotations aux amortissements d'exploitation	787 986,68		750 293,84	
Dotations aux provisions d'exploitation	2 061 468,54		219 757,20	
Provisions pour créances douteuses	1 344 090,77		1 037 721,58	
Provisions pour grosses réparations	1 247 304,66		2 450 133,77	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	10 558 647,40		12 004 127,21	
Sous-total 2		25 536 669,78		26 504 955,46
Charges financières				
Charges financières diverses	10 295 534,28		7 937 946,14	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		10 295 534,28		7 937 946,14
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2 885,37		113,72	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		2 885,37		113,72
TOTAL DES CHARGES		74 681 714,34		69 270 705,09
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	95 210 959,89		95 615 112,79	
Charges facturées	19 957 517,98		20 470 812,70	
Produits annexes	694 657,57		66 829,70	
Sous-total 1		115 863 135,44		116 152 755,19
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	5 475 094,35		3 390 290,03	
Transfert de charges d'exploitation	15 646 124,52		15 836 761,06	
Autres produits	16 104,67		3,02	
Sous-total 2		21 137 323,54		19 227 054,11
Produits financiers				
Produits financiers	1 424 362,05		2 181 045,96	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		1 424 362,05		2 181 045,96
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	5 500,91		1 324,91	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		5 500,91		1 324,91
TOTAL DES PRODUITS		138 430 321,94		137 562 180,17
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		63 748 607,60		68 291 475,08

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 2014 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 valeurs bilancielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat demeure inchangé.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

A compter du 1^{er} janvier 2008, Edissimmo a opté pour l'incorporation des intérêts d'emprunt dans le coût de l'actif pour les immeubles en cours de construction.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provisions pour grosses réparations

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2014 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2015/2019.

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 (2015/2019) 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 produits locatifs encaissés.

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 honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 806 589,22			1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 407 965 523,41	64 438 533,15		1 472 404 056,56
Agencements et installations	54 949 867,53	13 169 780,81		68 119 648,34
Immobilisations en cours	43 211 970,97	44 378 475,89		87 590 446,86
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 506 127 361,91	121 986 789,85	0,00	1 628 114 151,76
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	576 352,74	188,51		576 541,25
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	576 352,74	188,51	0,00	576 541,25
TOTAL	1 511 574 143,21	121 986 978,36	0,00	1 633 561 121,57

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 806 589,22			1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	0,00			0,00
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2	34 898 969,15	0,00	0,00	34 898 969,15
TOTAL	39 769 397,71	0,00	0,00	39 769 397,71

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2014
Créances douteuses	5 121 333,07	1 037 721,57	1 298 713,27	4 860 341,37
Pertes et charges non récupérables	1 704 359,25	345 893,47	1 556 359,25	493 893,47
Travaux de Grosses Réparations	2 588 220,00	2 450 133,77	1 611 353,77	3 427 000,00
TOTAL	9 413 912,32	3 833 748,81	4 466 426,29	8 781 234,84

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	296 205 337,61	120 000 000,00	214 870 303,94	334 870 303,94
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 802 249,70	14 064 032,94		14 064 032,94
Dettes sur immobilisations	3 145 956,30	2 198 030,65		2 198 030,65
Autres dettes d'exploitation	4 382 311,05	4 402 276,15		4 402 276,15
Dettes aux associés	41 188 596,71	22 754 202,65		22 754 202,65
Dettes fiscales	1 817 036,00	1 739 089,96		1 739 089,96
Autres dettes diverses	25 675 980,88	23 315 378,82		23 315 378,82
TOTAL	381 217 468,25	188 473 011,17	214 870 303,94	403 343 315,11

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	576 352,74	576 541,25		576 541,25
Autres créances				
Sous-total 1	576 352,74	576 541,25		576 541,25
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	24 446 381,59	22 592 928,43		22 592 928,43
Créances fiscales	9 074 716,67	10 758 862,23		10 758 862,23
Créances sur cession d'immobilisations				
Fournisseurs débiteurs	4 209 677,29	575 810,96		575 810,96
Associés opération sur capital	25 826 860,57	11 366 926,87		11 366 926,87
Autres créances	20 697 946,82	17 605 536,88		17 605 536,88
Sous-total 2	84 255 582,94	62 900 065,37		62 900 065,37
TOTAL	84 831 935,68	63 476 606,62		63 476 606,62

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Variations		Situation de clôture au 31/12/2014
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 944 209,23		1 463 986,25	480 222,98
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 489 184,66	122 169,11		1 611 353,77
Total	3 433 393,89	122 169,11	1 463 986,25	2 091 576,75
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	2 354 338,10		338 489,16	2 015 848,94
Impôts fonciers non refacturables	2 195 922,81	38 805,77		2 234 728,58
Taxes sur les bureaux	965 987,02	20 548,17		986 535,19
Taxes sur les ordures ménagères	244 318,63		8 615,51	235 703,12
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	512 829,23	211 004,67		723 833,90
Divers	9 078 389,21		4 083 860,51	4 994 528,70
Total	15 351 785,00	270 358,61	4 430 965,18	11 191 178,43
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 481 593,00	377 366,26		7 858 959,26
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	312 590,65	52 648,93		365 239,58
Divers	1 458 397,98	320 583,10		1 778 981,08
Total	9 252 581,63	750 598,29	0,00	10 003 179,92
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 061 468,54		1 841 711,34	219 757,20
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 247 304,66	1 202 829,11		2 450 133,77
Total	3 308 773,20	1 202 829,11	1 841 711,34	2 669 890,97

Proposition de modification de la commission de gestion

Mesdames, Messieurs,

La rémunération de la Société de Gestion pour Edissimmo est encadrée par l'article XVIII des statuts.

Concernant plus particulièrement la commission de gestion, celui-ci précise que :

“La Société de Gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (soit 12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur au 01/01/2014).

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

- une commission sur les produits locatifs,
- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

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

Au titre de l'exercice 2014, cette rémunération, validée lors de l'Assemblée Générale de juin 2014, s'est élevée à 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie.

La Société de Gestion, en collaboration avec le Conseil de Surveillance, a travaillé sur l'évolution de la commission de gestion de façon à intégrer 2 paramètres :

- la performance annuelle d'Edissimmo,
- l'évolution de la performance d'Edissimmo par rapport aux autres SCPI bureau.

Cette réflexion commune a permis d'aboutir au résultat que nous vous proposons au travers de la résolution n°10 de la présente Assemblée Générale et dont les principaux éléments sont les suivants :

1) La commission de gestion sera variabilisée en fonction du résultat net d'Edissimmo dans un tunnel compris entre 7 % et 7,50 % HT des recettes locatives

La rémunération de la Société de Gestion sera calculée selon la formule suivante qui intègre un taux variable fixé en fonction de l'évolution du résultat net comptable avant commission de gestion.

Formule de calcul :

$$Y = 7,25 \% + a * (X - \text{PIVOT})$$

Définitions des termes de la formule :

- 'Y' : est le taux variable applicable aux produits locatifs.
- 'X' : est le résultat net par part de l'exercice concerné avant commission de gestion.
- PIVOT : est le montant de référence par part de la SCPI, soit 11,58 € (montant prévisionnel communiqué lors de la Commission financière du CS de la SCPI tenue le 20 novembre 2014). Ce montant est fixé jusqu'à l'exercice clos le 31/12/2017.
- 'a' : est la pente (soit le coefficient appliqué à la variation du Résultat Net avant Commission de Gestion), telle que déterminée ci-dessous.

Etant entendu que la formule susmentionnée sera encadrée dans les limites suivantes :

- si $X < 11,58$ € alors $Y = 7,25 \% + 0,33 \% * (X - \text{PIVOT})$;
 - 'a' étant égal à : 0,33 %,
 - Y étant limité au taux minimum de 7,00 %.
- si $X \geq 11,58$ alors $Y = 7,25 \% + 0,33 \% * 60 \% * (X - \text{PIVOT})$;
 - 'a' étant égal à : 0,33 % * 60 %,
 - Y étant limité au taux maximum de 7,50 %.

La rémunération des produits de trésorerie ne subit quant à elle aucun changement et s'élève à 3,4 % HT des produits de trésorerie.

2) Une prime en fonction des performances d'Edissimmo par rapport aux SCPI d'immobilier de bureau

Nous vous proposons une prime (positive ou négative) en comparant l'évolution de 4 indicateurs de marché publiés par l'IEIF (Institut d'Epargne Immobilière et Foncière) sur les SCPI de bureaux par rapport à l'évolution de ces mêmes indicateurs pour Edissimmo :

- TRI 5 ans : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 5 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix

cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

- TRI 10 ans : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 10 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- Variation du Prix Moyen de la part (VPM) : Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Cette prime est de +/- 30 000 € par indicateur.

Cette prime pourra donc augmenter la commission de gestion de 120 K€ si Edissimmo surperforme la moyenne des SCPI Bureaux sur les 4 indicateurs et pourra donc baisser de 120 K€ si Edissimmo a une performance inférieure à la moyenne des SCPI Bureaux sur les 4 indicateurs.

Exemples :

- Résultat pour un résultat net par part avant commission de la Société de Gestion de 11,75 €.

$$\begin{aligned} \text{Taux} &= 7,25 \% + [0,33 \% \times (11,75 - 11,58)] \times 60 \% \\ &= 7,25 \% + 0,06 \% \times 60 \% \\ &= 7,28 \% \end{aligned}$$

La commission de gestion serait alors de 7,28 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées.

- Résultat pour un résultat net par part avant commission de la Société de Gestion de 11,25 €.

$$\begin{aligned} \text{Taux} &= 7,25 \% + [0,33 \% \times (11,25 - 11,58)] \\ &= 7,25 \% - 0,11 \% \\ &= 7,14 \% \end{aligned}$$

La commission de gestion serait alors de 7,14 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées.

- Les Indicateurs

Si Edissimmo est meilleure que la moyenne des SCPI de bureaux pour :

- 4 indicateurs (et moins bonne pour 0) : prime de 120 000 €,
- 3 indicateurs (et moins bonne pour 1) : prime de 60 000 €,
- 2 indicateurs (et moins bonne pour 2) : prime de 0 €,
- 1 indicateur (et moins bonne pour 3) : prime de - 60 000 €,
- 0 indicateur (et moins bonne pour 4) : prime de - 120 000 €.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Les supports de vote et de procuration ont évolué depuis 2014 pour vous inciter à être présent à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance.

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

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

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

Par ailleurs, depuis le passage des mandats de conseiller à 3 ans avec renouvellement pas tiers du Conseil de Surveillance vous aurez chaque année à désigner de nouveaux conseillers.

Pour vous aider dans votre choix nous mettons à votre disposition le taux de présence aux réunions des membres sortants qui se représentent.

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Les mandats de sept membres du Conseil de Surveillance, Messieurs Alain ALZY, François CAPES, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Olivier NIEZGODZKI, Xavier SABLE et la SCI CHANTEMERLE, représentée par M. Michel LAGRANGE, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2009, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014, le 9 juin 2015.

Le Conseil de Surveillance étant dorénavant composé de 15 membres renouvelables par tiers chaque année, cinq postes sont donc à pourvoir.

Cinq membres sortants ont demandé le renouvellement de leur mandat.

Afin de vous permettre d'apprécier l'activité et l'assiduité de chacun d'entre eux, nous vous présentons leur taux de présence en réunion plénière du Conseil de Surveillance au cours de leur dernier mandat.

• Alain ALZY	Taux de présence	97 %
• François CAPES	Taux de présence	13 %
• Thierry LEBRUN	Taux de présence	97 %
• Xavier SABLE	Taux de présence	93 %
• SCI CHANTEMERLE (Michel LAGRANGE)	Taux de présence	90 %

Un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2014 paru en janvier 2015 et 14 nouveaux candidats se sont par ailleurs manifestés.

Le tableau récapitulatif des candidatures figure dans l'avis de convocation adressé par la Société de Gestion.

Nous vous invitons à nommer, pour une période de trois ans, cinq candidats parmi ceux figurant dans la liste jointe en annexe à la convocation.

A. Activité du Conseil de Surveillance :

En 2014 votre Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de 12 réunions :

- Six réunions plénières du Conseil de Surveillance.
- Une visite de patrimoine au cours de laquelle nous avons visité les immeubles Papillon à Bobigny et Dion Bouton à Puteaux.
- Cinq réunions de commissions spécialisées. Ces dernières s'organisant autour de trois thèmes :
 - Commission "Asset" (Cessions - Acquisitions - Travaux),
 - Commission "Property" (Gestion - Contentieux),
 - Commission "Finance Audit".

Nous préparons ces réunions lors de pré-réunions en matinée sans la Société de Gestion, ce qui permet d'améliorer l'efficacité de l'échange avec la Société de Gestion l'après-midi et la réalisation de notre mission.

En plus de ces réunions pré-programmées se sont ajoutées 5 réunions entre le Bureau et la Société de Gestion relatives à l'évolution du mode de calcul de la commission de gestion de la Société de Gestion, entre octobre 2014 et mars 2015, nous permettant d'aboutir au dispositif qui vous est présenté dans le présent rapport. Ces réunions ont eu lieu juste avant ou après une réunion statutaire afin de limiter les frais de déplacement.

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 2014.

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

Afin de faciliter la lecture de notre rapport nous abordons, successivement, plusieurs grands thèmes d'attention avant de traiter l'aspect réglementaire de ce rapport.

1. Modification du système de rémunération de la Société de Gestion :

Il s'agit du grand chantier 2014 pour votre Conseil de Surveillance.

Annoncée dans les projets d'avenir à l'AG 2014 l'évolution du système de rémunération, initié par votre Conseil de Surveillance et accepté par la Société de Gestion, a donné lieu à une intense activité du Bureau du Conseil de Surveillance.

Le projet que nous vous soumettons a pour objectif de rendre le système de rémunération plus incitatif en le basant sur des critères de performance internes

(performance intrinsèque du fonds) et des critères de performance par rapport au marché (comparaison avec les SCPI de la même catégorie).

Performance intrinsèque du fonds :

La commission de gestion perçue par la Société de Gestion est actuellement égale à 7,25 % des produits immobiliers encaissés. Cette commission est donc déjà incitative en rémunérant l'activité de votre fonds.

Mais, du fait du capital variable de votre SCPI qui conduit également à une augmentation du nombre de parts, nous avons préféré retenir comme indicateur de performance **le résultat net par part en jouissance**.

Ainsi, une partie de la rémunération de la Société de Gestion sera dorénavant dépendante de l'évolution du "résultat net pour une part", reflétant ainsi la réelle capacité de votre SCPI à distribuer un dividende formé par sa propre rentabilité annuelle et cela, sans être pollué par l'accroissement quantitatif de votre fonds du fait des souscriptions nouvelles.

Performance du fonds comparée au marché :

Témoignant de sa confiance dans sa gestion la Société de Gestion a accepté de soumettre par ailleurs une partie de sa rémunération à la comparaison des performances des autres SCPI de bureaux du marché.

Ainsi quatre indicateurs calculés par un organisme indépendant, I.E.I.F, serviront de critères :

- la performance du fonds,
 - Taux de Rendement interne sur 5 ans (TRI 5 ans),
 - Taux de Rendement interne sur 10 ans (TRI 10 ans),
- le rendement par part, Dividende sur Valeur de marché (DVM),
- l'évolution du prix de la part, Variation du Prix de la Part (VPM).

Pour chacun de ces critères et chaque année si la Société de Gestion réalise une performance meilleure en terme d'évolution que la moyenne des autres SCPI de bureaux elle recevra un complément de rémunération et dans le cas inverse une réduction de rémunération sera appliquée.

Outre son caractère incitatif cette comparaison avec les autres opérateurs du marché nous permettra annuellement de vérifier si la politique générale choisie par votre fonds s'avère être plus ou moins performante par rapport aux autres SCPI de la même catégorie.

Tout au long de nos échanges nous avons veillé à rechercher un système simple, facile à calculer et aisé à contrôler. Nos échanges ont permis d'aboutir à un accord sur le dispositif qui vous est présenté page 31 du rapport de la Société de Gestion et nous vous invitons à adopter la résolution n° 10 qui s'y rapporte.

La nouvelle formule de rémunération de la Société de Gestion s'appliquera pour la première fois sur les comptes de l'année 2015. Il est convenu de maintenir ce dispositif sur 3 années (2015 à 2017) à l'issue desquelles une analyse sera établie avec la Société de Gestion sur cette formule novatrice afin de la faire éventuellement évoluer. Néanmoins, conscient d'ores et déjà du caractère réduit à une seule composante de la rémunération de la Société de Gestion (commission de gestion) et au caractère incitatif limité du nouveau système, votre Conseil de Surveillance a souhaité subordonner son accord à la mise en œuvre de deux chantiers nouveaux pour 2015 permettant une amélioration durable de la performance :

- Présentation par la Société de Gestion d'un plan, chiffré et argumenté sur 3 à 5 ans, d'amélioration du taux d'occupation visant à définir une politique proactive de réduction du vide.
- Présentation par la Société de Gestion d'une analyse comparative débouchant sur des actions permettant de réduire globalement les charges et de maximiser le résultat comptable c'est à dire la rentabilité annuelle distribuable.

2. Vision exhaustive du patrimoine :

Votre fonds a subi depuis une dizaine d'années une évolution importante de la composition de son patrimoine du fait d'une politique active d'arbitrage des actifs visant à constituer un patrimoine toujours plus optimisé en terme de locataire, de réglementation environnementale et de qualité technique des actifs.

Concomitamment vous avez décidé, en Assemblée Générale, de diminuer le nombre de membres du Conseil de Surveillance et la nouvelle réglementation a réduit la durée de leurs mandats à 3 ans, ce que nous dénonçons. Ces deux mesures vont faire perdre à ce Conseil sa mémoire collective de la vie de votre SCPI que nous considérons comme très précieuse.

Dans ce contexte nous avons demandé à la Société de Gestion de nous constituer une fiche individuelle pour la centaine d'immeubles que nous détenons.

Cette demande (projet d'avenir de l'AG 2014) a été acceptée par la Société de Gestion malgré l'important travail que cela a suscité dans ses équipes.

Chaque membre de votre Conseil de Surveillance est maintenant en possession d'un document regroupant une fiche de synthèse par immeuble détenu avec un historique de 10 ans.

Ces fiches représentent l'historique chiffrée de vos investissements et donnent une vision économique (ni fiscale, ni comptable) de chaque immeuble nous permettant de porter un jugement immeuble par immeuble sur la qualité de nos actifs, sur leur évolution prévisible et de faire des comparaisons avec les nouveaux projets présentés. Ce reporting patrimonial permettra de **vérifier la pertinence de la politique d'investissement choisie et d'évaluer la politique d'arbitrage.**

3. Dilution des porteurs de parts :

Comme par le passé, et sans parvenir à faire partager cette opinion par la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance continue à penser qu'au prix de souscription des parts de 225 € et qu'en deçà d'une forte exigence de rendement pour tout nouvel investissement, l'apport effectué par le nouvel associé et la rémunération qui lui est associée se fait au détriment des anciens associés.

Le Conseil de Surveillance estime en effet que pour servir un rendement de 5,11 % à chaque nouvelle souscription il est nécessaire que la nouvelle souscription soit investie dans des immeubles qui offrent un rendement bien supérieur au 6 % retenu par la Société de Gestion et cela pour tenir compte des frais de fonctionnement du fonds mais également des inévitables périodes de vacance enregistrées sur les immeubles.

Évolution des commissions perçues par la Société de Gestion

En K€	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2009/2014
Commission de gestion	7 661	7 320	7 019	6 996	7 481	7 857	
Commission produits financiers	0	1	6	0	0	1	
Commission d'arbitrage	722	531	783	562	284	39	
Commission d'acquisition	370	1 212	0	0	0	0	
Commission de souscription	0	0	4 419	6 399	9 413	11 555	
Total des commissions	8 754	9 063	12 222	13 958	17 179	19 454	+ 122,23 %
Produits locatifs	95 561	89 399	84 214	88 435	95 905	95 681	+ 0,13 %
Résultat Comptable	67 499	61 012	59 292	59 887	63 748	68 291	+ 1,17 %
Total des Commissions / Produits Locatifs en %	9,16	10,14	14,51	15,78	17,91	20,33	

Dans le cas d'un investissement offrant un rendement plus faible, une distribution à hauteur de 5,11 % ne pourra se faire que par prélèvement sur les réserves constituées antérieurement par la société (distribution du report à nouveau ou de la réserve de plus-values). Cela conduit alors à constater un appauvrissement du fonds et une diminution de la valeur de réalisation de la part à moins d'une revalorisation substantielle de l'immeuble acheté ou de la mise en place d'un financement dans des conditions telles que la différence de taux assure à elle seule le complément de distribution.

Le point de vue de la Société de Gestion est bien entendu différent sur ce sujet puisque de son côté, la souscription faite par le nouvel associé lui apporte immédiatement des revenus complémentaires (commission de souscription) et à terme des revenus supplémentaires au titre de la commission de gestion.

Lors de la précédente Assemblée Générale nous vous avons expliqué que ce phénomène était, selon nous, dû :

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

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

Nous considérons maintenant que, sans faire de calcul sophistiqué, quand Edissimmo investit dans des immeubles aux loyers sécurisés rapportant plus de 6 % en se finançant par des emprunts dont le coût global tout compris représente un taux inférieur à 2,40 %, l'amélioration de la performance du fond, du fait de financement, devient évidente.

Cela étant, le phénomène s'est poursuivi en 2014, puisque pour servir aux nouveaux entrants le rendement proposé il a fallu à nouveau effectuer un prélèvement important sur la réserve de plus values.

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

C'est pourquoi nous sommes favorables à l'augmentation de la valeur de souscription de la part.

4. Commission de souscription et rémunération de la gestion :

La progression des commissions perçues par la Société de Gestion issues de l'empilage historique de nombreuses commissions et accentuée depuis le passage en capital variable, pour lequel le Conseil de Surveillance était défavorable, s'analyse comme une réelle captation de la création de valeur au profit de la Société de Gestion. Ainsi l'analyse du tableau présentant l'évolution des commissions perçues par la Société de Gestion sur une période de 6 ans intégrant deux années à capital fixe et quatre années en capital variable révèle que :

- alors que les produits locatifs (loyers) stagnent de 2009 à 2014 (+ 0,13 %) et que les résultats comptables (distribuables) progressent faiblement (+ 1,17 %) l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressent très fortement (+ 122,23 %),
- en structure le poids des commissions perçues par la Société de Gestion par rapport aux produits locatifs de la même année a augmenté régulièrement chaque année et s'est accru au passage en capital variable passant de 9,16 % en 2009 à 20,33 % en 2014.

Bien évidemment les commissions perçues par la Société de Gestion (19 millions d'€ en 2014) sont en partie affectées à ses charges propres et externes.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Nous en concluons néanmoins qu'une part importante de la valeur créée sur la période a bénéficié à la Société de Gestion et s'explique notamment par le jeu de la commission de souscription qui constitue dorénavant un apport permanent, substantiel et prépondérant pour la Société de Gestion.

Bien évidemment nous ne connaissons pas, du fait de la réglementation, la part de la commission de souscription redistribuée sous forme de rémunération auprès des distributeurs (réseaux commerciaux) ni la part conservée réellement par la Société de Gestion constituant ainsi une rémunération non contrôlable et donc non contrôlée ni par le Conseil de Surveillance ni par le Commissaire aux Comptes.

La réglementation actuellement en cours d'évolution porte notamment sur cette dérive quantitative des commissions de gestion des SCPI et leur relative absence de transparence.

Votre Conseil de Surveillance restera attentif à ces évolutions et évoquera ce sujet lors de la prochaine AG de 2016.

5 : Taux d'occupation :

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

En 2013, le taux d'occupation était de 85,09 %, et s'est amélioré au cours de l'exercice 2014 pour s'établir au taux annuel de 87,01 %. Cette amélioration reste faible et ne reflète pas les réels efforts que la Société de Gestion a déployés pour améliorer l'occupation de nos locaux qui reste encore inférieure au marché.

Cette hausse s'explique d'une part par les relocations intervenues fin 2013 et courant 2014, mais également grâce à l'effet mécanique des acquisitions réalisées au cours de l'exercice dont le taux d'occupation est systématiquement très proche de 100 %.

Toutefois les 6 immeubles représentant les coûts du vide les plus importants au 4^e trimestre 2014 génèrent un manque à gagner annuel de l'ordre de 7 millions d'€ de loyers par rapport à 109 millions de loyers si votre patrimoine était loué à 100 % soit 7 %. Ces six immeubles sont clairement identifiés, sont l'objet d'une intense activité de la part de la Société de Gestion pour les relouer et votre Conseil de Surveillance, à chacune de ses réunions, est tenu informé des évolutions sur ces actifs.

Le rapport de force, toujours favorable aux locataires actuellement, continue de se traduire par des renégociations longues et importantes en fin de bail conduisant souvent, pour ne pas perdre le locataire, à une baisse de loyer ou/et à des mesures d'accompagnement importantes accordées 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.

Par ailleurs si votre SCPI devait retrouver un taux d'occupation équivalent à celui des autres SCPI de l'ordre de 90 % (certaines SCPI sont à 95 %) nous encaisserions des loyers supplémentaires de l'ordre de 3,3 millions d'euros par an améliorant ainsi notre rentabilité par le double effet de l'augmentation des recettes et de la diminution des charges que la SCPI supporte quand les immeubles sont vides (charges qui sont normalement récupérables et que la SCPI doit payer quand les immeubles sont vides). Cet enjeu justifie pleinement notre demande auprès de la Société de Gestion d'un plan d'actions chiffré sur 3 à 5 ans visant à réduire le taux de vacance.

B. Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice :

La lecture de ce tableau permet de comprendre la formation du résultat de votre SCPI et son évolution entre 2013 et 2014.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance :	6 255 907	6 612 803	
En € par part de jouissance moyen	Exercice 2013	Exercice 2014	Évolution en %
Résultat d'exploitation	11,61	11,2	- 3,53 %
Résultat financier	- 1,42	- 0,87	- 38,73 %
Produits ou charges exceptionnels	0	0	
Résultat	10,19	10,33	1,37 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0	
Abondement au report à nouveau	0,2	3,29	
Dividende	11,5	11,5	0,00 %
Dont Distribution PVI	1,50	4,50	
Dividende/PFL versé au Trésor	0,01	0,00	0,00 %

1. Acquisitions et Cessions du patrimoine en 2014

a. Réalisées 2014 :

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

En 2014, la SCPI a fait l'acquisition de 5 actifs pour un montant total d'engagement de 91 M€ HT Hors Droits.

Le rendement immobilier moyen de ces acquisitions s'établit à 6,3 %.

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

b. Politique d'investissement :

Tout nouvel investissement est modélisé, notamment grâce à l'« outil » dénommé Business Plan élaboré par la Société de Gestion. Le Business Plan est constitué des éléments de l'immeuble (Taux d'Occupation Financier, travaux au départ du locataire, prévisionnel..).

En synthèse la stratégie d'investissement que la Société de Gestion a convenu d'adopter est la suivante :

- Allocation sectorielle :
 - 75 % Bureaux,
 - 25 % d'actifs de diversification (commerce, hôtellerie, logistique).
- Allocation géographique : 75 % en île de France et 25 % en région.
- Cibles d'investissement :
 - Taille unitaire de 25 à 50 millions d'€ avec respect du ratio de concentration de risque locatif maximum à 3 % (un locataire ne doit pas représenter plus de 3 % des loyers du fonds),
 - Patrimoine récent ou restructuré sans risque technique,
 - Taux d'occupation minimum de 90 % et taux de rendement 6 % moyen pour les nouvelles acquisitions,
 - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et actifs indirects (part d'autres sociétés) limitées à 5 % chacun de la valeur de réalisation,
 - Écart entre le taux de rendement de l'investissement (net de frais pour la SCPI) et le taux du financement (spread) minimum de 150 points de base avec lissage des échéanciers de remboursements de l'ensemble des prêts bancaires en place.

6 : Actualisation du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance :

Lors de la précédente Assemblée Générale de 2014 vous avez adopté le règlement intérieur du Conseil de Surveillance qui régit les droits et les devoirs de chaque membre et du Conseil de Surveillance dans sa collégialité.

Afin de parfaire son efficience des précisions sont apportées dans sa rédaction qui concerne l'assiduité des membres :

- les sanctions pour assiduité insuffisante pourront être déclenchées, sur décision du Conseil de Surveillance, à partir de trois absences consécutives ou non et observées sur la totalité de la durée du mandat,
- le taux de présence des conseillers qui se représentent au terme de leur mandat sera précisé dans le rapport du Conseil de Surveillance. Ce taux de présence est calculé sur la totalité de la durée du mandat et, conformément au paragraphe C les réunions du Conseil de Surveillance alinéa 3 Tenue des réunions du Conseil de Surveillance, intégrera la réunion préparatoire et la réunion plénière.

Nous vous invitons à voter favorablement à la résolution n° 13 concernant la mise à jour du Règlement Intérieur.

a. Le résultat d'exploitation

La baisse du résultat d'exploitation de 3,53 % est liée principalement aux renégociations à la baisse de loyers et aux mesures d'accompagnement (franchises) avec les locataires compte tenu d'un environnement économique défavorable.

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

b. Le résultat financier

Le montant des produits financiers encaissés sur l'exercice 2014 est en augmentation par rapport à 2013. Les produits financiers des comptes de dépôt ont été rémunérés au taux moyen de 0,35 % en 2014.

Les charges financières nettes ont diminué de 35 % sur 2014 passant de 8 893 689 € en 2013 à 5 798 353 € en 2014 grâce à :

- la rémunération des appels de fonds des VEFA,
- la baisse des coûts de la dette.

Les parts de la SCPI

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

a. Marché primaire :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	35 233	225	7 927 425 €
Février	38 984	225	8 771 400 €
Mars	34 677	225	7 802 325 €
Avril	39 830	225	8 961 750 €
Mai	33 127	225	7 453 575 €
Juin	41 559	225	9 350 775 €
Juillet	61 277	225	13 787 325 €
Aout	20 675	225	4 651 875 €
Septembre	43 517	225	9 791 325 €
Octobre	48 749	225	10 968 525 €
Novembre	39 389	225	8 862 525 €
Décembre	205 540	225	46 246 500 €

Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 185,74 € par part au 31 décembre 2014, en hausse de 1,3 % par rapport à 2013. La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à 218,21 € par part au 31 décembre 2014, en hausse de 1,2 % par rapport à 2013.

La valeur du patrimoine d'Edissimmo s'est appréciée de 1,6 % à périmètre constant et a ainsi conduit à une hausse de la valeur de réalisation de 1,3 % pour s'établir à 185,74 € / par part.

c. Le résultat comptable

Le résultat comptable par part a augmenté de 1,37 % en 2014 de 10,19 €/part à 10,32 €/part. Cette augmentation s'explique à la fois par une augmentation des produits locatifs et une diminution des charges immobilières et financières.

Edissimmo a collecté 145 M€ brut en 2014, ce qui correspond à un montant net investissable de 108 M€, d'ores et déjà investi au travers des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Pour éviter tout décalage entre le moment où les fonds sont collectés et celui où Edissimmo perçoit les 1ers loyers des acquisitions, un financement court terme a été mis en place de façon à anticiper à la fois les cessions et la collecte.

b. Gré à gré

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

Le prix de souscription à 225 €/part reste supérieur à la valeur de reconstitution au 31/12/2014 et se situe dans le tunnel réglementaire.

Politique de distribution du dividende en 2014 et distribution prévisionnelle 2015 :

L'exercice 2014 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 11,50 € représentant une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31 /12/2014 (225 €) de 5,11 %.

Ce dividende de 11,50 € par part a été obtenu par un prélèvement de 4,50 € par part sur la réserve de plus-values immobilières et une dotation de 3,29 € par part au Report à Nouveau. Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau s'établira à 4,0 € par part soit un niveau supérieur à un trimestre de distribution (127 jours).

Nous proposons à l'assemblée générale pour 2015 une distribution prévisionnelle de 11,50 € par part.

Malgré une amélioration tendancielle de nos performances et un sentiment de reprise des affaires économiques il nous paraît difficilement envisageable d'augmenter le dividende tant que le résultat comptable ne se rapproche pas de façon plus significative du dividende actuel.

Projets d'avenir :

Votre Conseil de Surveillance a été très actif tout au long de l'année 2014, dans l'intérêt des porteurs de parts, et entend le rester en 2015.

Pour 2015, nous vous proposons d'orienter nos réflexions et notre vigilance plus particulièrement sur :

- La réduction de la politique d'arbitrage des actifs qui consiste en permanence à acheter et vendre des immeubles alors que d'autres SCPI ont des performances meilleures en choisissant une évolution plus lente de leur patrimoine,

- L'obtention d'un plan d'action chiffré de réduction de la vacance des immeubles sur 3 à 5 ans,
- L'analyse comparée des charges générales d'Edissimmo et la proposition, le cas échéant, d'un plan de réduction,
- Le suivi attentif de l'évolution de la réglementation en termes de transparence de la commission de souscription notamment.

Conclusion :

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 1 322 224 260 € soit 186,20 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et passifs et qui s'élève à 1 318 960 094 € soit 185,74 € par part, en hausse de 1,3 % par rapport à 2013 (183,44 €),
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription) et qui s'élève à 1 549 534 417 €, soit 218,21 € par part.

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

Aussi nous vous recommandons de voter favorablement à l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

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

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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 de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. 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 œuvre 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 externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est 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 société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. 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.

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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 8 avril 2015

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

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 déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2014 a décidé de maintenir la commission de gestion à 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2014.

Pour l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 7 858 959 euros HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2014 a décidé de fixer, pour l'exercice 2014, la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la Société de Gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :

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

- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :

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

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

Pour l'exercice 2014, la commission sur les cessions d'immeubles s'est élevée à 39 792 euros HT (régularisation d'exercices antérieurs).

Aucune commission sur les acquisitions n'a été enregistrée par la SCPI.

Rémunérations de souscription (statutaire) :

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

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,993 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 11 555 906 euros HT.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 6 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

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

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

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 8 avril 2015

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

TEXTE DES RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 68 291 475,08 € et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

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

ayant pris acte que :

- le résultat de l'exercice clos en 2014 de : 68 291 475,08 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 4 460 262,40 €

constitue un bénéfice distribuable de : 72 751 737,48 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 46 286 647,77 €
soit : 7,00 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des
acomptes déjà versés aux associés,
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 26 465 089 71 €
soit : 4,00 € par part de la SCPI.

Sixième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2014-2015

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

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 29 759 786 €, soit 4,50 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 6^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2015-2016

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

autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Huitième résolution

Impôt sur les plus-values immobilières

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

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au cours de l'exercice clos en 2015,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée au cours de l'exercice clos en 2015,

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

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

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice clos en 2014 s'avère nul.

Neuvième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 1 322 224 260,39 €, soit 186,20 € par part,
- valeur de réalisation : 1 318 960 094,01 €, soit 185,74 € par part,
- valeur de reconstitution : 1 549 534 417,37 €, soit 218,21 € par part.

Dixième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

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

décide à compter de ce jour et pour une durée de 3 ans à confirmer annuellement, de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion comme suit, les autres dispositions relatives aux conditions de rémunération de la Société de Gestion sont reconduites jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015 :

1. Modalités de calcul de la commission de gestion

Les modalités de calcul de la rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion conformément à l'article XVIII des statuts, sont modifiées afin d'adopter une méthode de calcul permettant de fixer un taux "variable" qui s'applique dorénavant au montant des loyers et des charges. Le taux actuel étant fixé à 7,25 %. Par ailleurs, la rémunération de la Société de Gestion intègrera une mesure d'incitation à la performance basée sur un mécanisme d'ajustement de la rémunération à la hausse ou à la baisse en complément ou en déduction de la rémunération précédemment calculée, sur une base annuelle.

a. Taux de rémunération :

A compter de la présente Assemblée Générale, la rémunération de la Société de Gestion sera calculée selon la formule suivante qui intègre un taux variable fixé en fonction de l'évolution du résultat net comptable avant commission de gestion.

Formule de calcul :

$$Y = 7,25 \% + a * (X - \text{PIVOT})$$

Définitions des termes de la formule :

- 'Y' : est le taux variable applicable aux produits locatifs,
- 'X' : est le résultat net par part de l'exercice concerné avant commission de gestion,
- PIVOT : est le montant de référence par part de la SCPI, soit 11,58 € (montant prévisionnel communiqué lors de la Commission financière du Conseil de Surveillance de la SCPI tenue le 20 novembre 2014). Ce montant est fixé jusqu'à l'exercice clos le 31/12/2017,
- 'a' : est la pente (soit le coefficient appliqué à la variation du Résultat Net avant commission de gestion), telle que déterminée ci-dessous.

Étant entendu que la formule susmentionnée sera encadrée dans les limites suivantes :

- si $X < 11,58 \text{ €}$ alors $Y = 7,25 \% + 0,33 \% * (X - \text{PIVOT})$;
 - 'a' étant égal à : 0,33 %,
 - Y étant limité au taux minimum de 7,00 %,
- si $X \geq 11,58$ alors $Y = 7,25 \% + 0,33 \% * 60 \% * (X - \text{PIVOT})$;
 - 'a' étant égal à : 0,33 % * 60 %,
 - Y étant limité au taux maximum de 7,50 %.

b. Adoption de mesures d'incitation à la performance

Les mesures d'incitation à la performance, qui sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts, seront fonction de la variation à la hausse ou à la baisse de la comparaison annuelle des indicateurs de performance de la SCPI par rapport à ceux calculés par l'Institut d'Épargne Immobilière et Foncière concernant les SCPI de bureaux, publiés dans l'étude statistique annuelle de l'IEIF relative à la performance des SCPI (les "Indicateurs de Marché"). Les indicateurs de la SCPI sont ceux également publiés par l'IEIF dans la même étude. Lesdits indicateurs sont définis comme suit :

- TRI 5 ans : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 5 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.
- TRI 10 ans : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 10 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- Variation du Prix Moyen de la part (VPM) : Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Dès lors que la variation de l'indicateur de la SCPI sera supérieure ou égale à la variation des Indicateurs de Marché une rémunération de 30 000 € par indicateur sera ajoutée (la "Prime"). En revanche, dès lors que la variation de l'indicateur de la SCPI sera inférieure à la variation des Indicateurs de Marché une déduction de 30 000 € par indicateur sera appliquée (la "Déduction").

Aussi, le calcul de la Prime/Déduction sera fonction du tableau suivant :

Indicateurs de Marché vs. SCPI	Variantes	Déduction	Prime	Déduction/Prime
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	0/4	(120 000 €)	0 €	(120 000 €)
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	1/4	(90 000 €)	30 000 €	(60 000 €)
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	2/4	(60 000 €)	60 000 €	0 €
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	3/4	(30 000 €)	90 000 €	60 000 €
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	4/4	0 €	120 000 €	120 000 €

La mesure de la comparaison des indicateurs sera effectuée en année N en comparant la variation entre l'année N-1 et l'année N-2 et en comptabilisant le résultat obtenu à l'exercice clos de l'année N-1. Ainsi, par exemple, pour l'arrêté des comptes 2015, le calcul de la Prime et/ou Déduction sera effectué en comparant la variation des indicateurs de l'année 2015 par rapports à ceux de l'année 2014. Le résultat de ce calcul sera comptabilisé au titre de l'exercice clos au 31/12/2015.

En outre, dès lors que l'étude annuelle de l'IEIF ne sera pas publiée avant la clôture des comptes, la mesure d'incitation à la performance ne sera pas mise en application.

Enfin, si ladite étude ne comportait que certains indicateurs, la mesure d'incitation à la performance se limiterait aux indicateurs publiés.

Onzième résolution

Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

décide de fixer à 120 000 € le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) au titre de l'exercice clos en 2015.

et prend acte que ce budget sera affecté dans le cadre des règles fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 15 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (MM. Alain ALZY, François CAPES, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Olivier NIEZGODZKI et Xavier SABLE, et la SCI CHANTEMERLE) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

et décide en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 5 postes vacants à pourvoir en application des dispositions transitoires prévues par l'article XX, 8 des Statuts de la SCPI, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Treizième résolution

Modification du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

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

décide de modifier comme suit le 6^e alinéa de l'article I "Composition et désignation des membres" du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance :

Texte des résolutions

“Seuls seront pris en compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents, y compris les suffrages résultant de l'exercice d'un mandat impératif (désignant expressément les noms des candidats que l'associé souhaite renouveler) donné par un Associé absent, et les votes par correspondance.”

décide de modifier comme suit le paragraphe D “Obligation de diligence” de l'article V “Déontologie” du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance :

- dans la 1^{ère} phrase du 6^e alinéa, les termes “une période de 12 mois” sont remplacés par “la durée du mandat concerné” ;
- le 8^e alinéa est désormais rédigé comme suit :

“L'assiduité des membres qui demandent le renouvellement de leur mandat sera portée à la connaissance des associés dans le rapport annuel du Conseil de Surveillance. Cette information se fera sous la forme d'un taux de présence en % portant sur la durée du mandat des conseillers et concernant les réunions en pré-Conseil et en Conseil de Surveillance à l'exclusion de toutes autres réunions (commissions spécialisées, visites de patrimoine, réunion thématiques).”

Quatorzième résolution

Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant et d'un emprunt maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel, et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Quinzième résolution

Autorisation d'emprunt à court terme

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur, et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Seizième résolution

Autorisation d'emprunt à long terme

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 25 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

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

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Dix-septième résolution

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

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

autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

Dix-huitième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

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

Annexe aux résolutions

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- APPSCPI
- Monsieur BARLET Arnaud
- Monsieur BAUD Michel
- Monsieur CLUCHIER Jean-Marie
- Monsieur MONGARNY Daniel
- Monsieur JUNG Emmanuel
- Monsieur BASTIN Philippe
- Monsieur MEHANI Roland
- Monsieur ALZY Alain
- Monsieur BOUTHIE Christian
- Monsieur CAPES François
- Monsieur DEVOS Dominique
- Monsieur LEBRUN Thierry
- Monsieur MADEORE André
- Monsieur NIEZGODZKI Olivier
- Monsieur SABLÉ Xavier
- SC CHANTEMERLE, représentée par M. Michel LAGRANGE

Les mandats de Messieurs Alain ALZY, François CAPES, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Olivier NIEZGODZKI, Xavier SABLÉ et la SCI CHANTEMERLE, représentée par M. Michel LAGRANGE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 9 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux nouvelles dispositions des statuts réduisant le nombre de membres du Conseil de 18 à 15, seuls 5 postes seront à pourvoir.

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

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Thierry LEBRUN	74	Retraité, ancien cadre dans une caisse de retraite	600	/
2	Alain ALZY	74	Retraité, ancien chef de projet chez Leroy Somer	567	/
3	SC CHANTEMERLE	/	/	15 400	/
4	Xavier SABLÉ	54	Employé	770	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 529 OUSTAL : 58
5	François CAPES	48	Expert Forestier	2 175	DUO HABITAT : 5

Annexe aux résolutions

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
6 Claude BOULAND	62	Viticulteur	318	/
7 Max WATERLOT	63	Ingénieur ENSAI Strasbourg Expert Bâtiment Travaux publics	1 228	GEMMEO COMMERCE : 500 AMUNDI DÉFI FONCIER : 20 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 28
8 Philippe CIROTTEAU	58	Pharmacien	645	PREMELY HABITAT 3 BBC : 30
9 Xavier BONAMY	37	Technicien Etudes (Distribution Electrique)	270	/
10 Daniel ROTA	61	Ingénieur territorial	500	/
11 SPIRICA	/	Distribution produits d'assurance vie-épargne	101 324	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 135 868 GÉNÉPIERRE : 3 956
12 Jean-Baptiste LORAND	67	Retraité, ancien Directeur Port de plaisance LA ROCHELLE	1 853	/
13 René HAMONIC	75	Retraité, ancien cadre de direction bancaire	375	/
14 Hubert LIGONES	66	Scientifique, théoricien, physicien, ingénieur, manager, concessionnaire en licences au Centre de Recherches fondamentales et appliquées EDRAL	1 369	/
15 Gilles AUBRY-MARAIS	61	Notaire	976	/
16 SCI ANTHEMIS	/	SCI	1 496	/
17 Marie-Dominique BLANC-BERT	64	Responsable d'une association de consommateur et administratrice du Centre Technique Régional de la consommation d'Ile-de-France	106	GÉNÉPIERRE : 36 PREMELY HABITAT 2 : 12
18 Jean-Luc PAUR	63	Retraité, ancien responsable d'agence en maintenance nucléaire	550	/
19 Jean-Marc DAVID	43	Cadre bancaire	250	/
20 Jean-François DUPOUY	46	Cadre bancaire	350	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 862

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.
Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.
Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

– renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,

– ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

– **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**

– **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

– **voter par correspondance sur certaines résolutions,**

– **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

– soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,

– soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2^e tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Edissimmo – Société Civile de Placement Immobilier

Visa SCPI n° 12-22 du 28/09/2012 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris. Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

Société de gestion

Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007, Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429837.

Distributeur

Crédit Agricole S.A. - Siège Social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex – SA au Capital de 7 494 061 611 € - 784 608 416 RCS Nanterre.