

La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	20
Situation des investissements au 31 décembre 2017	23
Comptes annuels au 31 décembre 2017	27
Annexe aux comptes annuels	32
Proposition de modification de la commission de gestion	42
Rapport général du Conseil de Surveillance	43
Rapports des Commissaires aux Comptes	48
Texte des résolutions	52
Annexe aux résolutions	
Règlement intérieur du Conseil de Surveillance	55
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	61

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - Edissimmo

Président	Roland MEHANI
Vice-Présidents	Alain MAZUE
Membres	Philippe BASTIN Xavier BONAMY Claude BOULAND François CAPES Hervé DELABY Jean-François DUPOUY Jean-Yves LAUCOIN Hubert LIGONES André MADEORE Daniel MONGARNY Jean-Luc PAUR Max WATERLOT SPIRICA

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

Date de création	1986
Nombre de parts souscrites	11 180 066
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2017	10 530 750
Nombre moyen de parts en jouissance	9 859 169
Valeur de réalisation	2 104 460 861,71 €
Nombre d'associés	57 147
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	118 *
Surface du patrimoine	824 917 m ²
Nombre de locataires	603
Taux d'occupation financier annuel	88,20 %
Résultat par part	8,76 €
Dividende par part (non optant PFNL)	9,95 €
Dividende par part (optant PFNL)	9,95 €
Dont distribution de Plus-value immobilière	1,19 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) ⁽¹⁾ (RAN)	6,36 €

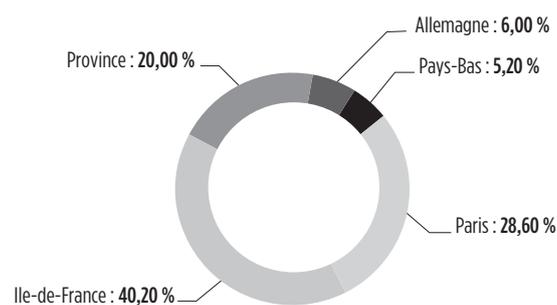
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire.

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et de l'incorporation de -0,01 euro par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros entretiens en application du nouveau plan comptable en vigueur.

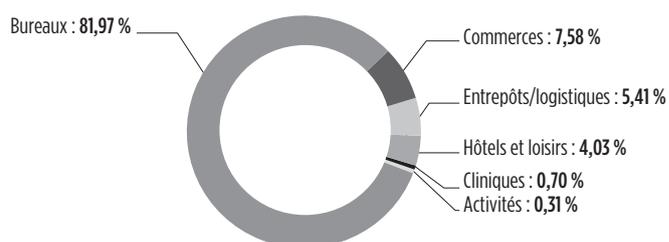
Répartition du patrimoine sur la base des valeurs d'expertises

Par zones géographiques



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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2017 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année. Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI EDISSIMMO.

Le contexte macro-économique

L'année 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19^e Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018,

assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencé. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

La conjoncture immobilière-Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprises en France

Le marché des bureaux en Île-de-France

Une année très active et des hausses de loyer modérées et circonscrites

Les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,6 millions de m² en 2017, au plus haut depuis 2007. Ces volumes ont été portés par des grandes transactions notamment en fin d'année. Au total 88 opérations portant sur des actifs supérieurs à 5 000 m² ont ainsi été recensées en 2017, soit 23 de plus qu'en 2016. Notons la location, rare par son ampleur, de près de 90 000 m² par un groupe bancaire dans les Tours Duo (Paris 13^e).

L'activité dans Paris Centre Ouest a été très dynamique, avec plus de 645 000 m² commercialisés, un volume porté par les grandes transactions. Le volume des opérations inférieures à 5 000 m² y est cependant en baisse sur un an, en raison notamment d'un manque d'offre. Après une année 2016 record, les commercialisations de bureaux à La Défense retrouvent un niveau en phase avec leur moyenne de longue période. En 2^e Couronne, les commercialisations de bureaux continuent de souffrir.

Le Croissant Ouest (600 000 m²) et la 1^{ère} Couronne (436 800 m²) ont vu les commercialisations croître sur 1 an et dépasser leur moyenne décennale. Cette dynamique s'explique notamment par le manque d'offre de surfaces localisées dans Paris : cela a semble-t-il incité des grands utilisateurs à élargir leur implantation cible à la périphérie proche.

Le bon niveau de commercialisations a favorisé une diminution des surfaces vacantes de 5 % sur 1 an : au 1^{er} janvier 2018, 3,4 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France, un point bas depuis mi-2009. Le taux de vacance francilien continue de baisser et passe en dessous de la barre symbolique des 6 %, à 5,9 % fin 2017.

La dichotomie persiste entre marché parisien d'un côté et périphérie de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest atteignait 3 % fin 2017, un point bas en près de 15 ans alors que celui du Croissant Ouest tutoyait les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, n'atteignent que 15 % de l'offre disponible fin 2017, contraignant la palette de choix des utilisateurs. D'ailleurs, éprouvant certaines difficultés à trouver des grandes surfaces neuves / restructurées dans leur zone cible, des grands utilisateurs se sont portés sur des programmes à construire ou en cours de construction / restructuration.

Compte tenu de l'offre restreinte, une légère pression à la hausse des loyers faciaux est observée dans Paris Centre Ouest, et dans une moindre mesure

dans certains sous marchés périphériques. En périphérie, la vacance assez forte est un frein aux hausses de loyers. Le loyer facial *prime* a ainsi augmenté à Paris au 4^e trimestre 2017 (+5 %), atteignant 850 € hors taxes/hors charges/m²/an.

Si un fléchissement a été observé en fin d'année, les mesures d'accompagnement octroyées restent globalement élevées, à 21,8 % du loyer facial au 4^e trimestre 2017. Les disparités géographiques restent marquées, avec des mesures d'accompagnement élevées en périphérie. Elles sont sensiblement inférieures dans Paris intra-muros où, compte tenu de la faible vacance, elles ont tendance à diminuer légèrement.

Le marché des commerces en France

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes prime

En France, après +2,1 % en 2016, la croissance de la consommation des ménages a ralenti en 2017, à +1,3 %. L'Insee analyse cette évolution comme la conséquence de la disparition d'éléments ponctuels favorables en 2016 tels la vente de billets du championnat d'Europe de football, ou le changement de standard de diffusion télévisuelle mais aussi des températures plus froides en 2016.

2017 aura signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à la moyenne de longue période, pour la 1^{ère} fois depuis la dernière crise financière mondiale : en décembre 2017, l'indice de confiance se situait 4 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année aura aussi été favorable au climat des affaires du commerce de détail qui se situait, en décembre 2017, 8 % au-dessus de la moyenne historique.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime* et s'adaptent en tentant notamment de favoriser l'expérience client, en faisant en sorte que le ressenti du client et/ou son activité dépasse le simple fait d'acheter.

En centre-ville, les artères fréquentées continuent à attirer les enseignes, à l'image du quartier du Marais à Paris. En régions, la demande des enseignes reste relativement élevée pour les principales artères des grandes villes. Il apparaît que les valeurs locatives des emplacements les plus recherchés se maintiennent. En revanche, elles ont tendance à diminuer dans les artères et villes moins fréquentées ; il arrive que le montant des droits au bail diminuent - parfois fortement - sur ces artères.

Sur les 11 premiers mois de 2017, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a légèrement augmenté (+0,5 % sur 1 an) malgré une baisse de fréquentation (-0,6 %) d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Le marché reste cependant lui aussi fortement segmenté. Les centres

commerciaux dominants, avec une zone de chalandise élevée, voient leurs valeurs locatives rester globalement stables sur 1 an, tandis que la tendance est à la baisse pour les centres plus secondaires, en particulier pour les moyennes surfaces. Dans les centres en difficulté, les délais de commercialisation ont tendance à s'allonger et les avantages commerciaux octroyés à augmenter.

Les zones de périphérie les plus recherchées continuent à attirer les enseignes, en particulier dans les *retail parks* de nouvelle génération, qui font monter en gamme l'offre commerciale de périphérie. Celle-ci bénéficie de valeurs locatives sensiblement plus faibles que les centres commerciaux ou boutiques de centre-ville.

Le marché de la logistique en France

A nouveau des volumes record pour la logistique

En 2017, les commercialisations de surfaces logistiques ont battu le record de 2016, avec plus de 4 millions de m². L'activité a été forte en Ile-de-France qui a concentré 39 % des volumes.

Les commercialisations de surfaces logistiques ont été favorisées par la transformation des circuits logistiques, liée notamment à l'évolution des pratiques de consommation comme le commerce en ligne et des délais raccourcis. Le commerce spécialisé a ainsi été très actif sur le marché de la logistique en 2017.

En complément d'entrepôts au plus près des bassins de consommation (logistique urbaine), les entrepôts de très grande taille (entrepôts XXL, supérieurs à 50 000 m²) continuent à doper les volumes. L'année a été marquée par 3 transactions supérieures à 100 000 m², dont une de 193 000 m² pour une grande enseigne d'équipement de la maison, ce qui représente un record en Europe.

Le neuf a représenté 2/3 environ des surfaces, et les pré-commercialisations ont été nombreuses.

Les loyers faciaux ont été globalement stables en 2017. Ponctuellement, des loyers ont cependant augmenté, comme le loyer *prime* en Ile-de-France, région qui a été particulièrement demandée en 2017, atteignant 65 € par part (hors taxes, hors charges) par m² par an, en hausse de 8,3 % sur l'année.

Le marché de l'investissement France

Près de 27 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France, soit un retrait annuel de - 5 %, malgré un 4^e trimestre record (12 milliards d'euros investis). Cette baisse est en partie due à un manque d'offre sur les produits loués dans les localisations les plus recherchées. Si cette baisse annuelle contraste avec la croissance des volumes européens, elle ne doit pas masquer la grande activité du marché : les montants investis sont supérieurs de plus d'un tiers à la moyenne décennale et sont relativement proches du point haut de la décennie (2016).

Si les investisseurs ont continué à privilégier les bureaux, 2017 a été marquée par le retrait des investissements en commerces au profit de la logistique (malgré de forts volumes pour les *retail parks*). Les investissements en locaux d'activités et logistique illustrent l'intérêt accru des investisseurs pour cette classe d'actifs : avec près de 4,1 milliards d'euros investis, 2017 signe une année record.

Notons que la recherche de rendement incite certains investisseurs à acquérir des actifs plus risqués, notamment en termes locatifs, tout en restant généralement dans des secteurs relativement établis.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux de rendement *prime* ont été actées en 2017, par exemple pour la logistique (à 4,75 %). Pour les actifs de bureaux, le taux *prime* est resté stable à Paris en 2017 (3 %) mais une compression a été observée sur plusieurs marchés périphériques.

Plus de 3,2 milliards d'euros ont été investis en commerces en France en 2017 d'après CBRE. En baisse pour la 3^e année consécutive, ce volume reste cependant en ligne avec sa moyenne décennale.

Ces chiffres s'expliquent à la fois par davantage de prudence des investisseurs à l'égard des localisations plus secondaires et par un manque d'offre d'actifs *prime*.

D'ailleurs, sur le segment *prime*, les taux de rendement restent stables et bas, à environ 2,85 % pour des boutiques à Paris.

Les perspectives 2018

La poursuite de la croissance économique dans le monde et en Europe devrait être favorable à la France qui pourrait connaître une croissance du PIB de l'ordre de 2 % en 2018.

Cela devrait être favorable à l'emploi et à la demande de bureaux. Compte tenu de la forte hétérogénéité des sous-marchés franciliens, une hausse modérée des loyers économiques est envisagée dans les sous-secteurs sous-offreurs, comme c'est le cas pour les bureaux de Paris Centre Ouest. En périphérie parisienne, le taux de vacance est encore élevé pour permettre une dynamique haussière des loyers économiques. L'évolution de la commercialisation des immeubles livrés en 2018 sera à suivre, en raison de leur impact sur la vacance et sur la dynamique de report de certains grands utilisateurs de Paris vers la périphérie.

La demande en immobilier des investisseurs devrait rester forte en 2018, maintenant des volumes à un niveau élevé et conservant une concurrence assez forte pour les meilleurs actifs et ceux considérés à fort potentiel. La hausse des taux à 10 ans anticipée pour 2018 devrait réduire l'écart avec les taux de rendement immobiliers *prime*, cet écart étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période. Parmi d'autres, le risque d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier est à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

La reprise économique pourrait s'accompagner d'un léger regain d'inflation en France, autour de 1,6 % après environ 1,2 % en 2017, ce qui serait favorable aux loyers indexés.

L'immobilier de bureau en Allemagne et aux Pays-Bas

Le marché locatif

L'année 2017 a été active sur la plupart des grands marchés européens de bureaux, en partie favorisés par la confirmation de la reprise économique.

En Allemagne, 3,6 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2017 dans les 5 principales villes tertiaires (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) une année record, dépassant de près d'1 million de m² la moyenne décennale. Düsseldorf est la seule ville du top 5 à ne pas voir ses locations de bureaux augmenter en 2017 ; néanmoins, le niveau des commercialisations est, comme pour les autres villes, supérieur à sa moyenne sur 10 ans. Le bon dynamisme des villes allemandes a été porté par des grandes transactions, avec par exemple les 100 000 m² d'une grande enseigne de l'automobile ou les 44 000 m² d'une institution publique à Francfort.

Cette forte activité a eu pour effet de diminuer à nouveau le taux de vacance des différentes villes outre Rhin, atteignant un point bas en 15 ans (a minima) dans chacune des 5 villes. Munich (3,2 %), Berlin (3,2 %) et Hambourg (5,5 %) demeurent les villes avec des taux de vacance bas, alors qu'ils demeurent sensiblement plus élevés à Francfort (9,8 %) et Düsseldorf (7,5 %). La baisse des taux de vacance a favorisé la hausse des loyers faciaux des bureaux les plus recherchés, notamment dans les quartiers où l'offre de bureaux est la plus rare. En 1 an, les loyers *prime* ont ainsi augmenté dans chacune des 5 grandes villes. Notons qu'à Berlin, les loyers faciaux *prime* ont augmenté tout au long de l'année, avec une hausse sur 1 an de 9 % environ.

Aux-Pays-Bas, 521 600 m² ont été commercialisés en 2017, à Amsterdam, La Haye et Rotterdam. Il s'agit de la 2^e meilleure performance en 10 ans. Les commercialisations à Amsterdam et La Haye sont supérieures à leur moyenne décennale, contrairement à Rotterdam.

Le taux de vacance a diminué en 2017 à Amsterdam, La Haye et Rotterdam mais reste en moyenne très élevé dans cette dernière, à plus de 16 %.

En 2017, les loyers faciaux *prime* ont augmenté de 2 % à Amsterdam et La Haye sur 1 an alors qu'ils sont restés stables à Rotterdam.

Le marché de l'investissement

Les investisseurs sont restés actifs en 2017 avec plus de 280 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise (+9 % environ sur 1 an). Les taux de rendement *prime* pour les bureaux ont poursuivi leur baisse en 2017 où ils atteignent des niveaux plancher dans la plupart des villes. En particulier, l'écart de taux *prime* entre localisations recherchées a eu tendance à diminuer.

En Allemagne, les bons fondamentaux économiques et immobiliers ont continué à attirer les investisseurs. Ce marché a pu être perçu par certains investisseurs comme un refuge face au risque politique lié aux élections en France et aux Pays-Bas au 1^{er} semestre 2017. Avec près de 57 milliards d'euros investis, les volumes de 2017 sont un point haut depuis la dernière crise financière mondiale. Avec 28 milliards d'euros en 1 an, les investissements en bureaux représentent environ 48 % des volumes, une proportion proche de la moyenne historique. On notera que les locaux d'activités/logistique ont particulièrement intéressé les investisseurs : 8,4 milliards d'euros ont été investis dans cette classe d'actif, soit presque le double de 2016 qui était une année record.

Rapport de la Société de Gestion

En raison d'une raréfaction d'offre pour des actifs de qualité bien localisés et de l'intérêt des investisseurs, les 5 villes allemandes ont toutes des taux de rendement *prime* bureaux inférieurs à 3,5 %, Munich rejoignant même les niveaux parisiens à 3 %.

Notons qu'en 2017 des compressions de taux de rendement ont aussi eu lieu sur les actifs logistiques (atteignant 4,4 %) et sur les commerces de pied d'immeuble, comme à Munich (à 2,7 %).

Aux Pays-Bas, 2017 a au final été une année exceptionnellement active, avec 19,6 milliards d'euros investis, un niveau record qui se situe à plus du double de la moyenne décennale. 6,7 milliards d'euros ont été investis en bureaux. Si les investissements en commerces ont été plus en retrait, les locaux d'activités/logistique et les hôtels ont connu un quasi doublement de leurs volumes sur 1 an.

Compte tenu d'une certaine rareté par rapport à la demande, les taux de rendement *prime* ont diminué légèrement à La Haye et Rotterdam. A Amsterdam, le taux de rendement *prime* bureaux s'est fortement compressé, atteignant 3,75 %. Des transactions seraient en cours de négociation à des taux inférieurs.

Perspectives 2018

En 2018, malgré un léger tassement de la croissance économique européenne attendu, celle-ci devrait tout de même se maintenir très nettement au-dessus de son potentiel.

Ce scénario reste favorable aux commercialisations de bureaux en Europe. S'il faut rester attentifs au niveau des livraisons, la rareté de bureaux neufs devrait être propice à la hausse modérée des loyers *prime* de marché dans les principales villes, Londres mise à part. Les hausses devraient se cantonner aux

sous marchés souffrant d'un réel manque d'offre, et hors exceptions, aucune hausse n'est attendue dans les sous-secteurs géographiques où l'offre est abondante par rapport à la demande.

La demande des investisseurs en immobilier européen devrait quant à elle rester élevée. Si des baisses de taux de rendement immobilier modérées et ponctuelles sont envisageables en début d'année, cela ne devrait être généralisé.

Les taux d'intérêt à long terme des pays de la zone euro devraient monter plus fortement qu'en 2017. Par conséquent, l'écart entre taux de rendement immobilier *prime* et taux d'intérêt à 10 ans devrait se réduire, étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période dans de nombreuses villes.

Outre les risques politiques, comme les élections italiennes ou la crise catalane, jugés limités, celui d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier sont à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

Par ailleurs, les anticipations d'inflation restent très basses et devraient se normaliser progressivement. Un regain d'inflation serait favorable aux loyers indexés.

Sources : CBRE, Immostat, Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018), CNCC, Cushman & Wakefield.

Définitions :

Emplacements "*prime*" : meilleurs emplacements

Taux de vacance : pour une zone géographique délimitée, ratio entre les locaux vides et le total des locaux existants

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2017

L'engouement pour la pierre papier, constaté depuis plusieurs années, ne s'est pas démenti en 2017. La collecte s'est accélérée et le montant net investissable ressort à 360 M€ l'année passée.

Au 31 décembre, la SCPI EDISSIMMO compte 57 147 associés et la capitalisation a dépassé les 2,5 milliards d'euros pour atteindre 2,627 milliards d'€.

EDISSIMMO a poursuivi sa politique d'investissement ambitieuse avec près de 1,12 milliards d'euros d'acquisitions qui se décomposent en 845 M€ d'immeubles construits et 270 M€ d'engagements pour des immeubles en VEFA.

Au total ce sont 16 immeubles et un portefeuille diversifié de commerces (20 localisations) qui ont été achetés. La diversification européenne débutée en 2016 s'est accentuée en 2017. 28,3 % des engagements ont été réalisés hors de France, notamment avec 2 immeubles achetés aux Pays Bas et 5 immeubles en Allemagne (Hambourg, Berlin, Francfort, Munich, Düsseldorf). En France les investissements de bureaux se sont concentrés sur Paris et l'Île de France, en ligne avec l'ADN de la SCPI.

Les bureaux représentent un poids prépondérant des montants investis (87 %) :

- 692 M€ en France avec 8 immeubles à Paris - Région Parisienne et 1 à Marseille.

- 280 M€ en Europe (7 immeubles)

Le portefeuille de commerces avec 20 localisations pèse pour 10 % des investissements. Ces actifs sont répartis sur l'ensemble du territoire français : 41 % en province, 31 % en Île de France et 28 % dans Paris Intra-Muros (XVI^e et IX^e arrondissement). Enfin un hôtel en cours de construction situé à proximité immédiate de la Mercedes-Benz Arena de Berlin (Allemagne) complète la diversification (3 % des investissements).

Les perspectives 2018 de la SCPI Edissimmo

La stratégie adoptée depuis plusieurs années (investissements dans des actifs de qualité et bien placés) reste d'actualité dans un contexte encore incertain. La SCPI sera confrontée en 2018-2019 à quelques échéances locatives importantes. La Société de Gestion travaille en amont pour maintenir les locataires en place ou faire en sorte de préparer la relocation le plus rapidement possible grâce à des travaux pour offrir des actifs dans un excellent état. La diversification du patrimoine (plus de 110 immeubles) et les récentes acquisitions souvent louées avec des taux d'occupation élevés favorisent une base solide de revenus au cours de ces périodes de transition. La diversification européenne sera poursuivie.

Deux immeubles font l'objet d'une promesse d'acquisition : un immeuble de bureaux en VEFA (livraison 2020) 100 % loué à Marseille et un immeuble multi locataire à Francfort.

Après le plan d'arbitrage majeur mis en place en 2016, l'année 2017 a été plus calme concernant les cessions. 2 immeubles situés dans les Hauts de Seine (Rueil Malmaison et Neuilly sur Seine) ont été vendus pour un total de 28,8 M€.

Le taux d'occupation financier annuel s'établit à 88,20 % en légère progression comparé à 2016. Cette amélioration reflète la politique d'acquisitions qui privilégie les immeubles neufs ou restructurés et situés dans des pôles économiques majeurs en France ou dans les pays européens et qui rencontrent les faveurs des utilisateurs. Si le contexte économique montre, en France, des signes d'amélioration, les loyers restent stables et ne bénéficient pas d'une forte inflation. La vacance encore élevée sur des zones périphériques constitue un argument en faveur des locataires pour négocier les loyers à la baisse ou demander des mesures d'accompagnement élevées. Les conditions locatives sont plus équilibrées en Allemagne et les hausses de loyers plus importantes.

Le résultat 2017 de votre SCPI est en léger retrait par rapport à nos estimations de début d'année. Ceci s'explique principalement par les franchises de loyers et les VEFA en cours de commercialisation. Aussi, le dernier acompte est ajusté à 2,45 €, ce qui ramène la distribution 2017 à 9,95 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de votre SCPI dépasse pour la première fois les 2 milliards d'euros pour s'élever à 2,88 milliards d'euros. A périmètre constant, la valeur vénale des immeubles progresse 0,89 %. La valeur de réalisation par part évolue positivement et progresse à 188,23 € (+1,47 %).

Les cessions d'actifs se feront au cas par cas selon les opportunités de marché pour céder des actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par EDISSIMMO.

En l'absence d'une reprise franche des loyers, nous préférons continuer à faire converger la distribution et le résultat pour préserver la valeur de votre SCPI. Ainsi la Société de Gestion envisage de verser 3 premiers acomptes de 2,45 € par part (soit une base de 9,80 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Changement de méthode comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes d'Edissimmo

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	99 836 094,62	87 934 235,56	-11,92 %
Autres produits	1 713 626,93	1 077 711,72	-37,11 %
Produits financiers ⁽²⁾	8 629 902,49	20 739 203,45	
Sous-total	110 179 624,04	109 751 150,73	-0,39 %
Charges immobilières⁽³⁾	-4 244 799,50	-2 413 487,16	-43,14 %
Frais généraux	-12 434 374,68	-10 979 510,85	-11,70 %
Travaux de remise en état	-411 658,27	-214 562,83	-47,88 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-1 824 836,23	-1 321 005,30	-27,61 %
Provisions pour charges non récupérables	-3 604 002,71	-2 384 838,32	-33,83 %
Charges financières sur emprunts	-5 400 508,97	-6 019 380,65	11,46 %
Résultat exceptionnel	-1 387 841,06	-87 276,39	-93,71 %
RÉSULTAT COMPTABLE	80 871 602,62	86 331 089,23	6,75 %
Résultat comptable par part	9,79	8,76	-10,53 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL ⁽⁵⁾	-10,50	-9,95	-5,28 %
Dont Distribution plus-value immobilière	-3,40	-1,19	-65,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁶⁾	6,37	6,36 ⁽⁷⁾	-0,14 %

- (1) loyers et produits annexes de gestion locative.
 (2) produits de participations dans les SCI et 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.
 (6) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.
 (7) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de -0,01 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	99 836 094,62	87 934 235,56	-11,92 %
Autres produits	1 713 626,93	1 077 711,72	-37,11 %
Produits financiers ⁽²⁾	8 629 902,49	20 739 203,45	
Total	110 179 624,04	109 751 150,73	-0,39 %

- (1) Loyers et produits annexes de gestion locative,
 (2) Il s'agit principalement des revenus de titres de participations de SCI.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2017, le stock de locaux vacants s'élevait à 56 662 m² ainsi répartis :

Répartition (en m²)

	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	6 678		4	6 682
Ile-de-France	29 775	5 529	9 722	45 026
Province	4 100		3 791	6 975
Etranger	6 976			6 976
Total	47 529	5 529	13 507	66 565

Les baux 2017

Durant l'année 2017, 28 baux ont été signés, représentant une surface globale de 46 474 m² et un loyer annuel global HT de 9 140 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2017 :

16 rue Jean Marie Leclair - 69009 Lyon - 18 142 m²

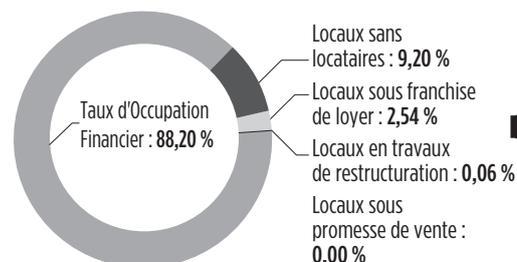
ZAE Les Terres d'Or - 21220 Gevrey Chambertin - 12 548 m²

Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (40 % SCI) - 2 085 m²

Le taux d'occupation

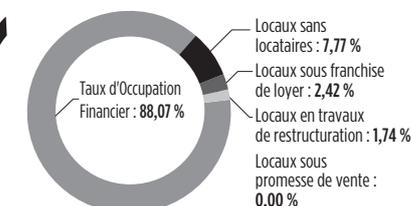
Annuel

Taux d'occupation financier 88,20 %



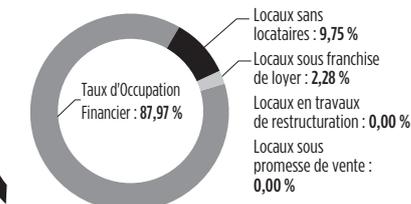
1T2017

Taux d'occupation financier 88,07 %



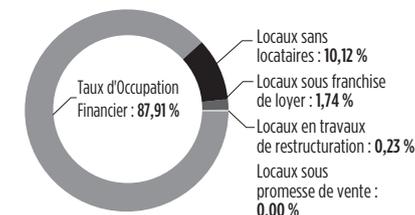
2T2017

Taux d'occupation financier 87,97 %



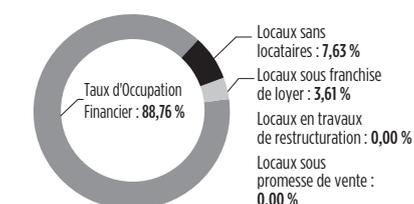
3T2017

Taux d'occupation financier 87,91 %



4T2017

Taux d'occupation financier 88,76 %



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.

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

Rapport de la Société de Gestion

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

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-686 685,49	-497 878,87	-27,50 %
Assurances	-95 259,78	-93 678,84	-1,66 %
Honoraires	-713 858,56	62 673,29	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-2 540 265,93	-1 992 720,94	-21,55 %
Autres	-208 729,74	108 118,20	
Total	-4 244 799,50	-2 413 487,16	-43,14 %

Dont entretien et réparations – 497 879 €

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 :

Détail entretiens et réparation

Sites	Nature	(en euros)
Parc des reflets	Roissy Désembouage et bilan aéroulique	-66 590,60
ZAE Les Terres d'Or	Gevrey Pose de barrière voie Pompiers, purge terrasse	-49 853,50
278 Bonaparte	Rueil Malmaison Audit environnemental	-47 871,92
CC Terre Ciel	Chelles Travaux suite à sinistre	-34 694,74
Divers < 30K€		-298 868,11
Total		-497 878,87

Dont assurances – 93 679 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2017.

Dont honoraires 62 673 €

Ce montant est principalement constitué 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.

Dont impôts et taxes non récupérables – 1 992 721 €

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

Détail impôts et taxes

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	-1 509 972,38
Taxes sur bureaux	-473 662,67
Impôts et taxes divers	-9 085,89
Total	-1 992 720,94

Dont autres

Nature	(en euros)
Frais d'acte et contentieux	-114 416,29
Panneau publicitaire	-69 156,62
Remboursement assurance	291 691,11
Total	108 118,20

Provisions pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2018-2022.

Variation PGR / PGE non récupérable état du patrimoine	(en euros)
Stock de PGR final au 31/12/2016	-2 350 240,00
Annulation stock de PGR au 01/01/2017	2 350 240,00
Constatation stock PGE au 01/01/2017	-2 428 967,08
Dotations aux provisions	-1 742 672,28
Reprises de provisions	2 052 984,24
Stock PGE fin de période 31/12/2017	-2 118 655,12
Solde dotations reprises	310 311,96
Gros entretien	-1 023 822,79
Impact net PGE	-713 510,83

PGR : provisions pour grosses réparations

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
31 Froidevaux	Paris Travaux de remplacement de climatisation	-246 608,40
52 Sébastopol	Paris Remplacement ventilo convecteur, rénovation détecteur gaz	-150 447,90
Hotel Latitudes Aigle des Neiges	Val d'Isère Travaux d'amélioration de la cage d'escalier	-134 574,80
Hôtel Latitude Mercure Toulouse Aéroport	Seilh Travaux piscine	-98 216,59
Autres Immeubles		-393 975,10
Total		-1 023 822,79

Remises en état

Les remises en état s'établissent à 214 563 € sur l'exercice.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
1 Place De La Coupole	Paris la Défense Création d'un regard compteur d'eau	-88 195,08
Le Monolithe	Lyon Travaux de remise en état des volets du bâtiment	-33 557,98
Autres Immeubles		-92 809,77
Total		-214 562,83

Frais généraux

Ce poste est composé des éléments suivants :

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-8 029 147,56	-7 664 789,55	-4,54 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-75 351,00	-85 571,00	13,56 %
Frais divers de gestion	-4 329 876,12	-3 229 150,30	-25,42 %
Total	-12 434 374,68	-10 979 510,85	-11,70 %

La rémunération de gestion est déterminée conformément à la dixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2016.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires de relocation (585 430 €),
- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (876 371 €),
- les honoraires d'intermédiaires et le coût dépositaire (230 077 €),
- la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des entreprises (1 187 726 €) et TVA non déductible,
- les honoraires d'expertises (91 045 €),
- les frais bancaires (237 540 €).

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux HT	Commission
Souscriptions	441 776 734,89	7,993 %	35 311 214,42
Cessions ⁽¹⁾		0,73 %	183 571,73

(1) Conformément à l'article XVIII paragraphe 4 des statuts, le taux de rémunération des immeubles cédés est de 1 % avec un coefficient de sur-performance ou de sous-performance. Le taux de commission moyen au 31/12/2017 est de 0,73 % HT.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 6 445 001 € et se décomposent de la manière suivante :

- 1 379 K€ d'intérêts au titre de deux prêts Long Terme de 50 000 000 € chacun contractés auprès de LCL,
- 1 829 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de LCL,
- 1 172 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 60 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 777 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 708 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 132 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 125 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de BNP,
- 101 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 53 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 167 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM),

Déductions faites des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA de l'immeuble United à Clichy, Chablais Parc à Annemasse et Saint Mandé, les charges financières nettes s'établissent à 6 019 K€.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2017 dégage une perte de - 87 276 euros.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	80 871 602,62	86 331 089,23	6,75 %
Résultat comptable par part *	9,79	8,76	-10,66 %

* Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 8,76 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 98 067 659 € soit 9,95 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2017	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	56 365 215,65	6,37
Résultat comptable	86 331 089,23	8,76
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-86 331 089,23	-8,76
Distribution de Plus-Value Immobilière	-11 736 569,67	-1,19
Impact PGR/PGE	-78 727,08	-0,01
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	66 963 605,69	6,36

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et de l'incorporation de -0,01 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

La distribution prévisionnelle 2018

En 2018, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion propose de distribuer sur les 3 premiers trimestres un montant de 2,45 € par part (base 9,80 € en rythme annuel). Le dernier acompte de 2018 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2019.

Les expertises

La société CBRE Valuation, expert en évaluation immobilière nommée en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 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⁽¹⁾ s'élève à 2 564 332 267,61 € hors droits et à 2 725 614 444, € droits inclus, soit une hausse de 28,78 % droit inclus entre 2016 et 2017.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros entretiens conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 2 104 460 861,71 € soit une hausse de 19,33 %.

La valeur de réalisation par part ressort à 188,23 € en hausse de 1,47 %.

(en euros)	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeur de réalisation	1 763 608 789,11	2 104 460 861,71	19,33 %

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

(1) la valeur totale du patrimoine s'entend comme la somme des valeurs d'expertise des actifs détenus en direct et des valeurs estimées des titres et participations.

Rapport de la Société de Gestion

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition (en €) AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT DENIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	7 389	54 547 608 €	24/04/17	
2 avenue Pasteur - 94 160 SAINT MANDE (25 % de l'indivision)	Bureaux	5 163	34 152 871 €	27/06/17	1 ^{er} trimestre 2020
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct					

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition (en €) AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Uberseering (17,5 % de la SCI)					
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne	Bureaux	5 771	23 183 619	31/03/17	
OPPCI ERGAMUNDI (45 % de l'OPPCI)					
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	9 827	69 854 625	31/05/17	3 ^e trimestre 2020
Colisée Marceau - 10 blvd des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	3 976	31 620 064	01/06/17	
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE	Bureaux / Commerces	13 600	51 975 000	29/09/17	
Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	6 642	59 524 734	02/11/17	
SCI Parc avenue (20,5 % de la SCI)					
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS	Bureaux	3 008	38 745 000	27/07/17	
SCI Munich 104 (38 % de la SCI)					
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH	Bureaux	16 660	76 293 852	29/09/17	
SCI EKINOX (38,6 % de la SCI)					
Equinoxe - Portefeuille Commerces - France	Commerces	13 596	27 521 800	07/07/17	
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	Commerces	313	11 701 590	13/10/17	
Solstice - Portefeuille Commerces Prime - France	Commerces	8 491	70 333 205	27/10/17	
SCI EVI-DANCE (14,5 % de la SCI)					
Evidence - Zac des Docks - 93400 SAINT OUEN	Bureaux	5 154	36 713 744	19/10/17	3 ^e trimestre 2019
SCI Deutschland 2018 (50 % de la SCI)					
Hotel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - Allemagne	Hotel	6 785	34 925 000	12/07/17	3 ^e trimestre 2018
SCI Hold (10,67 % de la SCI)					
Cœur Défense- 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	19 500	192 060 000	30/10/17	
SCI Georg (50 % de la SCI)					
3 George - Georg-Glock-Strasse 3 - DÜSSELDORF - Allemagne	Bureaux	5 336	41 030 508	30/10/17	
SCI de Monarch (50 % de la SCI)					
Now - Taurusavenue - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	3 021	13 655 453	24/11/17	
SCI Budlon (44,8 % de la SCI)					
INTOWN - Place de Budapest - 75009 PARIS	Bureaux	9 290	152 626 010	12/12/17	
SCI Hekla (16,50 % de la SCI)					
Tour Hekla - Rose de Cherbourg - Avenue du Général de Gaulle- La Défense - 92800 PUTEAUX	Bureaux	12 520	96 092 278	13/12/17	2 ^e trimestre 2022
Total Acquisitions réalisées via SCI		143 491	1 027 856 482		

Cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (Hors droits) (en euros)	Plus/moins-value comptable (en euros)	Impôts (en euros)
31, rue du Pont - 92200 NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	6 790 000	1 251 351,76 €	61 954 €
Le Lumière - 4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	22 000 000	440 124,95 €	

Le marché des parts

Marché Primaire

	Total année 2017
Souscriptions	
Nombre de parts	1 879 901
Montant (en €)	441 776 735
Retraits	
Nombre de parts	206 416
Montant (en €)	44 437 236
Nombre de parts en attente de retrait	0

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	170 478	235	40 062 330 €
Février	200 900	235	47 211 500 €
Mars	121 835	235	28 631 225 €
Avril	320 861	235	75 402 335 €
Mai	139 886	235	32 873 210 €
Juin	189 061	235	44 429 335 €
Juillet	131 300	235	30 855 500 €
Août	42 714	235	10 037 790 €
Septembre	110 605	235	25 992 175 €
Octobre	72 428	235	17 020 580 €
Novembre	66 319	235	15 584 965 €
Décembre	107 098	235	25 168 030 €
Total	1 673 485		393 268 975 €

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

Marché de gré à gré

Au total 42 940 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2017.

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2017, le prix de souscription fixé à 235 € se situe à 6,23 % au-dessus de la valeur de reconstitution. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI EDISSIMMO est disponible en page 20.

Performance

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 : 4,10 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 5,22 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Distribution	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €
dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾	12,00 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %	0,00 %	3,15 %
Prix n	235,00 €	235,00 €	229,32 ⁽³⁾	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €
Taux de distribution	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) 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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(3) Le prix de souscription a évolué de 225 € à 235 € le 01/07/2015.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €
Variation n/n-1	0,00%	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %

(4) 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.

Rapport de la Société de Gestion

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissement sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

A l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- 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. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2017, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2017 est de 29,44 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 147,46 %
- levier méthode de l'engagement : 140,46 %

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.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

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 soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est 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 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).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, 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 associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposés à l'IR ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. 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 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la

Rapport de la Société de Gestion

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. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

Associés personnes morales

Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,33 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

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

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹⁾.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
8,76	9,95	8,41	8,41	0,00 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
8,76	9,95	6,78

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.

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

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour EDISSIMMO, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.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 (toutes sociétés de gestion confondues).

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 éventuellement 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 6 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en février, en mars, en mai, en juin, en octobre et en 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 réunit également un comité comptable et financier en mars avant le Conseil de Surveillance.

La composition de ce comité relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui en choisit les membres. L'objet de ce comité est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'auditer de manière approfondie les comptes de la SCPI, en posant toutes les questions et en se faisant communiquer tous les documents relatifs à ce sujet.

Un rapporteur au sein de ce comité sera chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance la synthèse des travaux du comité.

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.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- 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.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi 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'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

Rapport de la Société de Gestion

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 l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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**, ou deuxième ligne de défense, 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. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA). Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation.
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- 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.
- 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.

III - Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "*Directive AIFM*"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "*Directive UCITS V*"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.

- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 818 717 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

Rapport de la Société de Gestion

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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Edissimmo :

La SCPI Edissimmo témoigne d'une amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles.

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années.

19 immeubles sont certifiés à l'heure actuelle contre seulement 7 l'année dernière. Cela traduit la volonté de la SCPI d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements.

Certifications HQE :

- l'immeuble Eko - 278 bis/280 avenue Bonaparte à Rueil Malmaison
- l'immeuble situé 22 rue de Pajol à Paris 18^e
- l'immeuble ORA - Zac Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e
- l'immeuble Greenelle - 43 Quai de Grenelle à Paris 15^e
- l'immeuble Cœur Défense - 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense
- l'immeuble Tour Areva - 1 Place de la Coupole à La Défense
- l'immeuble Papillon - 247 Avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny
- l'immeuble United, 6 Bld de Douaumont à Clichy
- l'immeuble situé rue du Périgord à Wittenheim
- l'immeuble The Crown à Nice
- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris

Certification WELL :

- l'immeuble ORA - Zac Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e

Certification bâtiment biosourcé :

- l'immeuble ORA - Zac Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e

Certification DGNB :

- l'immeuble Stresemannstrasse - Köthener Straße à Berlin

Certifications BREEAM :

- l'immeuble Princess Beatrixlaan à La Haye (BREEAM In Use - "Excellent")
- l'immeuble Cœur Défense - 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense (BIU Asset "very good" et BIU building management "excellent")
- l'immeuble situé 22 rue de Pajol à Paris 18^e (BREEAM Design Stage "very good")
- l'immeuble Le Monolithe à Lyon (BIU Asset "very good")
- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble Now Building situé 16 Taurus Avenue au Pays Bas (BREEAM "Excellent")
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris (BREEAM "very good")

Certification BBC Effinergie :

- l'immeuble situé 22 rue de Pajol à Paris 18^e
- l'immeuble Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau à Saint-Denis

Certification LEED :

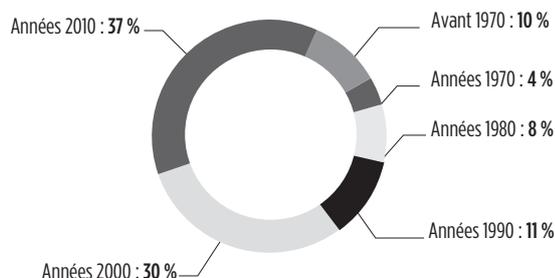
- l'immeuble Telekom Campus à Hambourg

Plusieurs immeubles détiennent deux à trois certifications différentes permettant ainsi de valoriser l'ensemble de leurs performances.

Ces immeubles représentent 28,5 % de la dernière valeur d'expertise de la SCPI, soit une augmentation de 9 points par rapport à l'année précédente.

Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



L'augmentation de la part des immeubles datant des années précédant 1970 s'explique par l'acquisition de bâtiments majoritairement Haussmanniens dont les performances sont historiquement bonnes. Une baisse du pourcentage des actifs ayant un âge énergétique se situant entre 1970, 1980 et 1990 est à valoriser. Une augmentation des actifs datant des années 2000 peut également être mise en avant. Effectivement ces années correspondent à une génération de bâtiments peu performants énergétiquement parlant.

Conformément à la nouvelle politique biodiversité d'Amundi Immobilier, la SCPI Edissimmo s'est déjà doté de cinq ruches en toiture de ses immeubles. Il est prévu d'organiser courant 2018 des ateliers au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action.

Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation : La certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

Certification Well Core & Shell : La certification Well Core & Shell distingue les bâtiments portant une attention particulière aux éléments qui influent sur la santé humaine et le bien-être (l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit).

Bâtiment biosourcé : Le label réglementaire d'état Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègrent une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction.

Certification DGNB : La certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Certification BREEAM Rénovation : BREEAM Rénovation est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

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.

Label BBC-effinergie® : Le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

Certification LEED® : La certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs de la société		
Valeur comptable	1 780 056 577	2 129 653 217,04
Valeur de réalisation	1 763 608 789	2 104 460 861,71
Valeur de reconstitution	2 061 664 450	2 473 302 592,14
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	187,24	190,49
Valeur de réalisation	185,51	188,23
Valeur de reconstitution	216,87	221,22

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 et des autres actifs et des dettes.

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.

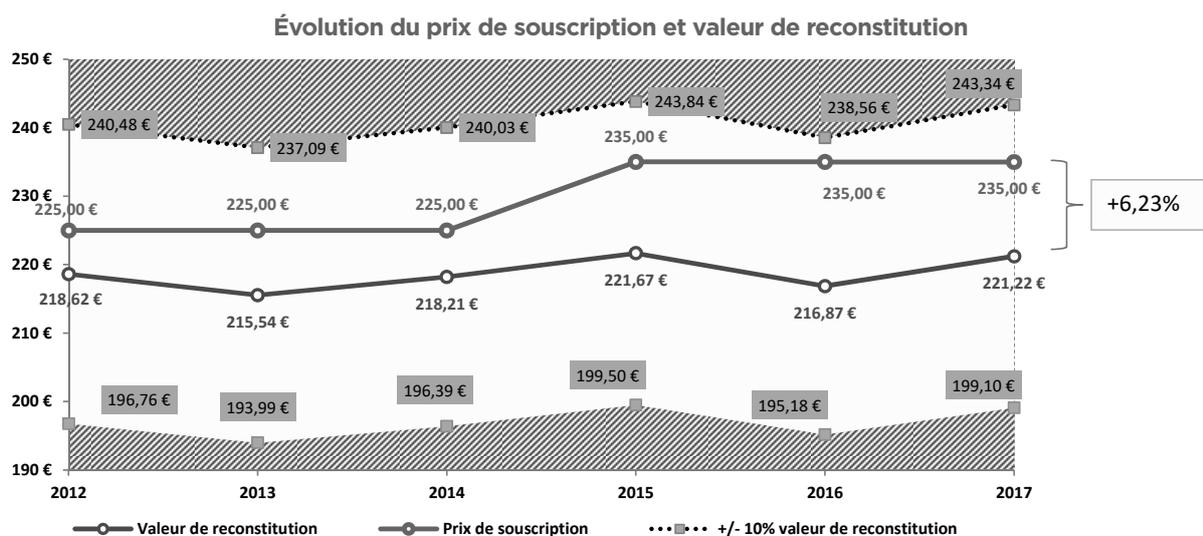
La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

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 ses actifs immobiliers locatifs.

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable



Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal (€)	1 006 395 750	1 086 486 354	1 229 120 145	1 454 506 893	1 710 550 098
Nombre de parts	6 577 750	7 101 218	8 033 465	9 506 581	11 180 066
Nombre d'associés	53 034	52 988	53 831	55 441	57 147
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	82 527 300	117 780 300	213 414 665	348 594 647	397 339 498
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	9 413 659	11 555 906	20 364 425	29 969 192	35 311 214
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	225	225	235	235	235

(1) diminué des retraits.

(2) prix payé par le souscripteur.

Évolution des retraits

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	145 729	119 089	178 793	122 332	206 416
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,22 %	1,68 %	2,23 %	1,29 %	1,85 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					

Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,54	0,71	4,00	3,85	6,37
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	11,50	11,50	11,50	10,50	9,95
Dont distribution de plus-value immobilière	1,50	4,50	1,50	3,40	1,19
PFNL / Dividende versé au Trésor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	10,19	10,33	9,90	9,79	8,76
Impact changement de méthode PGR/PGE					-0,01
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	0,71	4,00	3,85	6,37	6,36
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	22,05	16,12	12,00	4,61	2,77

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et de l'incorporation de -0,01 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	1 967 926 603,69	500 586 423,30	2 468 513 026,99
Capital	1 454 506 893,00	256 043 205,00	1 710 550 098,00
Primes nettes de souscription / fusion	228 419 710,69	94 543 218,30	322 962 928,99
Financements / emprunt	285 000 000,00	150 000 000,00	435 000 000,00
Emplois des fonds	-1 935 455 697,26	-560 167 390,75	-2 495 623 088,01
Plus ou moins-value comptables	40 764 757,16	-11 708 172,81	29 056 584,35
Réserves			
Report à nouveau	34 079 467,88	32 884 137,82	66 963 605,70
Investissements	-2 010 299 922,30	-581 343 355,76	-2 591 643 278,06
TOTAL I	32 470 906,43	-59 580 967,45	-27 110 061,02
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	-5 050 312,66	-19 268 979,15	-24 319 291,81
TOTAL II	-5 050 312,66	-19 268 979,15	-24 319 291,81
Montant restant à investir	27 420 593,77	-78 849 946,60	-51 429 352,83

Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2017 par date d'échéance :

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées *	4,00	45	101	69	237,00	456,00
Montant total des factures concernées H.T. (en €) *	2 076 195,57	264,95	621 171,53	-42 311,03	2 954 544,82	5 609 865,84
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	2,68 %	0,00 %	0,80 %	-0,05 %	3,82 %	7,25 %

* Fournisseurs d'immobilisations inclus.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Tableaux annexes

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2017 par date d'échéance :

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	52	6	48	105	596	807
Montant total des factures concernées H.T. (en €)	395 727,93	11 215,78	618 637,37	3 181 680,02	4 517 704,68	8 724 965,77
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0,30 %	0,01 %	0,47 %	2,42 %	3,44 %	6,64 %

Nous n'avons pas obtenu à date de retour de certains administrateurs de bien concernant ces créances. Le montant des créances concernées représentent 61 279,57 € (soit moins de 1% du total des créances), nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	15,22	97,81 %	14,46	99,93 %	13,74	99,78 %	12,08	89,31 %	8,92	79,60 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire							1,25	9,24 %	2,10	18,75 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,23	1,48 %					0,00	0,02 %	0,05	0,41 %
Produits divers	0,11	0,71 %	0,01	0,07 %	0,03	0,22 %	0,19	1,44 %	0,14	1,24 %
Total des revenus	15,56	100,00 %	14,47	100,00 %	13,77	100,00 %	13,53	100,00 %	11,20	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,24	- 7,97 %	- 1,19	- 8,26 %	- 1,08	- 7,84 %	- 0,97	- 7,18 %	- 0,78	- 6,94 %
Autres frais de gestion	- 1,97	- 12,66 %	- 2,14	- 14,79 %	- 3,11	- 22,59 %	- 0,36	- 2,68 %	- 0,37	- 3,35 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice									- 0,08	- 0,76 %
Charges locatives non récupérables	- 0,28	- 1,80 %	0,47	3,23 %	1,45	10,52 %	- 1,39	- 10,26 %	- 0,62	- 5,50 %
Sous-total charges externes	- 3,49	- 22,43 %	- 2,87	- 19,81 %	- 2,74	- 19,90 %	- 2,72	- 20,12 %	- 1,85	- 16,54 %
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,20	- 1,29 %	- 0,37	- 2,56 %	- 0,26	- 1,90 %	0,18	1,31 %	0,03	0,28 %
- autres	- 0,03	- 0,19 %	- 0,03	- 0,24 %	- 0,18	- 1,34 %	- 0,16	- 1,22 %	0,06	0,51 %
Sous-total Charges internes	- 0,23	- 1,48 %	- 0,41	- 2,80 %	- 0,45	- 3,24 %	0,01	0,09 %	0,09	0,79 %
Charges financières	- 1,65	- 10,60 %	- 0,87	- 6,02 %	- 0,69	- 5,01 %	- 0,86	- 6,39 %	- 0,67	- 6,02 %
Total des charges	- 5,37	- 34,51 %	- 4,15	- 28,68 %	- 4,15	- 30,13 %	- 4,15	- 30,68 %	- 1,77	- 15,75 %
Résultat courant	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %	9,90	71,85 %	9,96	73,58 %	8,77	78,23 %
Produits exceptionnels					0,01	0,06 %	0,02	0,15 %	0,00	0,02 %
Charges exceptionnelles					- 0,003	- 0,02 %	- 0,19	- 1,40 %	- 0,01	- 0,10 %
Résultat net comptable	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %	9,90	71,89 %	9,79	72,34 %	8,76	78,15 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	- 0,19	- 1,22 %	- 3,33	- 23,01 %	0,10	0,73 %	- 2,69	- 19,86 %	0,00	0,00 %
Revenu distribué avant PFNL	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %	10,50	77,61 %	9,95	88,77 %
Dont plus-value immobilières réalisées	1,50		4,50		1,50		3,40		1,19	10,62 %
Revenu distribué après PFNL⁽³⁾	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %	10,50	77,61 %	9,95	88,77 %

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

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

(3) pour une année entière de jouissance.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
ILE DE FRANCE										
Parc De L'Ile 15 Rue Du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300				2 440 848,74 -	
10-12, Avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103				43 468 389,23	
7, Rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux Autres	4 586 26				20 260 322,10 -	
11 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	6 570 101				24 788 823,76 -	
3 Avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 581				54 985 472,66	
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884				16 590 320,15 -	
22/30 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux	4 394				10 083 148,62	
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	8 110				67 448 330,08	
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres Bureaux	276 11 187				63 826 282,43 -	
Boulevard De L'Europe/ Rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux Autres	3 525 194				4 413 289,55 -	
15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres Bureaux	270 6 167				27 284 455,12 -	
278 Bis / 280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656				96 055 389,00 -	
Le Boston 5 Allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/94	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240				18 489 573,04 - -	
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	3 391				7 361 992,37	
15 Boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Bureaux Autres	2 051 43				4 941 321,52 -	
88 Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44				9 197 449,12 -	
247 Avenue Paul Vaillant Couturier (34 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/12	2015	Bureaux	4 601				18 993 905,83	
Boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2009	Bureaux	3 462				31 720 245,62	
2 Rue Marceau (33 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	1996	Bureaux	5 087				27 617 077,35	
70 Rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	1993	Bureaux	2 704				17 266 097,42	
14/18 Avenue Charles De Gaulle (42,5 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/13	1991	Bureaux	5 466				28 246 319,70	
UNITED 6 bd douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/15	2017	Bureaux	4 515				24 403 659,33	
rue Giovanni Batista Pirelli (40 % de l'indivision)	94110 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	3 681				12 406 565,54	
PRIME- 305, avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575				18 291 913,81	
2 avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDÉ	27/06/17	VEFA	Bureaux	5 163				10 245 861,65	
Conscant - 17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/17	2015	Bureaux	7 389				53 650 000,00	
Total Bureaux Ile-de-France					26	156 746	663 940 090,65	49 715 422,95	713 655 513,60	714 477 053,74

Tableaux annexes

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
Les 16 Arpents Rte Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Commerces	3 398				3 617 076,11	
				Autres	2 779				-	
				Bureaux	143				-	
36/52 Boulevard Victor Hugo	93400 - SAINT-OUJEN	08/12/81	1981	Commerces	6 860				4 924 103,26	
14/18 Avenue Gendarme Casternat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	17 296				74 468 472,72	
Total Commerces Ile-de-France					3	30 476	41 118 000,00	3 082 000,00	44 200 000,00	83 009 652,09
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004				37 459 821,42	
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	46 052				34 383 144,96	
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	51 352				31 904 768,37	
Total Logistique / stockage Ile-de-France					3	160 388	96 800 000,00	7 260 000,00	104 060 000,00	103 747 734,75
94 Avenue De Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux	1 560				5 040 068,62	
27 Rue Duret	75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux	725				2 846 789,38	
31/35 Rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux	794				3 423 249,13	
113 Rue De L'Université	75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux	871				3 315 953,63	
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	718				2 428 970,10	
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux	1 700				4 212 191,55	
22 rue de Pajol	75018 - PARIS	31/12/10	2012	Bureaux	4 883				23 605 300,00	
52 Boulevard De Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux	2 059				13 996 481,14	
				Autres	136				-	
				Commerces	371				-	
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/76	1974	Bureaux	2 160				6 380 596,54	
				Autres	110				-	
24/26 Rue Du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux	484				2 269 202,70	
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/11	1998	Bureaux	6 558				45 432 774,92	
9-35 avenue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	23/12/11	1994	Bureaux	5 139				26 359 835,05	
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/13	1978	Bureaux	4 493				22 436 849,27	
12 rue d'Oradour sur Glane (60 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux	1 532				32 663 997,88	
				Activités	3 064				-	
Le Mazagran - 35 rue du Val de Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/15	2003	Bureaux	5 779				32 545 471,11	
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	2 828				32 475 935,52	
Horizon 17 - 140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/16	1963	Bureaux	2 350				28 729 640,00	
Total Bureaux Paris					17	48 314	352 691 400,00	26 446 650,00	379 138 050,00	288 163 305,64
31 Avenue De L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces	570				6 885 731,69	
				Autres	293				-	
				Bureaux	408				-	
Total Commerces Paris					1	1 271	11 980 000,00	900 000,00	12 880 000,00	6 885 731,69
330 Rue De Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement	1 821				4 403 678,12	
Hotel Abaca Messidor				Commerces	299				-	
Total Hébergement Paris					1	2 120	12 380 000,00	920 000,00	13 300 000,00	4 403 678,12
67/69 Rue De Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes	1 216				3 893 187,37	
				Commerces	89				-	
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris					1	1 305	8 860 000,00	660 000,00	9 520 000,00	3 893 187,37

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
PROVINCE										
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606				5 455 248,41	
Le Monolithe - Lyon Confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130				49 797 521,74	
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10	2002	Bureaux	17 878				56 863 815,67	
Le Valvert - 6 Avenue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/10	2010	Bureaux	6 544				14 945 865,24	
Le Lumière 23 Rue Marlyse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 682				1 841 948,98	
The Crown bd Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/15	2016	Bureaux	8 068				29 311 411,27	
Total Bureaux Province					6	51 908	155 750 000,00	10 722 500,00	166 472 500,00	158 215 811,31
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/11	2011	Commerces	10 048				46 107 128,02	
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998				2 048 103,38	
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 961				9 586 546,38	
Centre commercial (40 % de l'indivision)	21800 - CHENÔVE	19/04/13	1974	Commerces	5 244				16 420 624,25	
Total Commerces Province					4	23 251	66 756 000,00	4 600 067,08	71 356 067,08	74 162 402,03
Route de Grenade - Mercure Toulouse Aéroport Golf de Seilh	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 483				20 526 399,07	
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689				8 312 770,37	
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915				3 856 960,14	
Club Med Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/13	1976	Hébergement	8 425				21 250 000,00	
Center Parcs du Bois aux Dairns	86000 - MORTON	29/05/13	2015	Hébergement	8 361				31 699 059,61	
Total Hébergement Province					4	34 873	87 646 666,67	6 064 909,06	93 711 575,72	85 645 189,19
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Logistique / stockage	18 963				8 628 402,33	
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/12	2012	Logistique / stockage	33 034				19 736 200,00	
pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/14	2014	Logistique	56 439				32 615 166,15	
Total Logistique / stockage Province					3	108 436	59 400 000,00	4 090 000,00	63 490 000,00	60 979 768,48
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/14	2016	Clinique	5 583				18 485 939,91	
Total Clinique					1	5 583	20 120 000,00	1 390 000,00	21 510 000,00	18 485 939,91

Tableaux annexes

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI SAINT HONORE BOETIE ⁽¹⁾		16/10/15		Titres & créances	1922				22 658 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE ⁽²⁾		29/10/15		Titres & créances	5 547				28 245 645,75
SCI LALI ⁽³⁾		21/12/15	VEFA	Titres & créances	4 016				20 435 588,21
SCI AJP94 ⁽⁴⁾		11/12/15		Titres & créances	4 135				52 389 702,25
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE ⁽⁵⁾		20/12/16		Titres & créances	5 690				59 864 467,69
SCI MONARCH - 4 immeubles ⁽⁶⁾		11/07/16		Titres & créances	24 918				98 218 486,67
SCI MPA (ANCELLE) ⁽⁷⁾		24/03/16		Titres & créances	1 723				27 137 021,00
SCI OMEGA ⁽⁸⁾		14/03/16	VEFA	Titres & créances	2 486				13 562 997,57
SCI SEO - 3 immeubles ⁽⁹⁾		22/09/16		Titres & créances	16 919				101 368 448,30
SCI STRESEMANN ⁽¹⁰⁾		01/10/16		Titres & créances	5 506				36 930 000,00
SCI XENIOS ⁽¹¹⁾		21/12/16	VEFA	Titres & créances	5 274				13 864 926,50
SCI HOLD ⁽¹²⁾		30/10/17		Titres & créances	18 144				97 084 588,87
SCI HEKLA ⁽¹³⁾		17/10/17	VEFA	Titres & créances	12 540				14 894 839,83
SCI GEORG ⁽¹⁴⁾		30/11/17		Titres & créances	5 347				40 485 000,00
SCI BUDLON ⁽¹⁵⁾		12/12/17		Titres & créances	9 290				95 312 000,00
SCI EKINOX ⁽¹⁶⁾ 20 immeubles		07/07/17		Titres & créances	22 403				70 666 997,06
SCI MUNICH 104 ⁽¹⁷⁾		29/09/17		Titres & créances	16 067				46 756 279,00
SCI EVI DANCE ⁽¹⁸⁾		19/10/17	VEFA	Titres & créances	5 111				13 790 335,12
SCI PARC AVENUE ⁽¹⁹⁾		27/07/17		Titres & créances	3 008				23 380 000,00
SCI UBERSEERING ⁽²⁰⁾		31/03/17		Titres & créances	5 771				14 043 901,87
SCI AIRDF ⁽²¹⁾		28/11/17	VEFA	Titres & créances					4 500 000,00
SCI TITAN ⁽²²⁾		31/12/17		Titres & créances					575 000,00
OPPCI ERGAMUNDI ⁽²³⁾		01/06/17		Titres & créances	24 429				89 623 142,55
SCI DEUTSCHLAND2018 ⁽²⁴⁾		28/07/17	VEFA	Titres & créances					3 786 179,50
TOTAL SCI				47*	200 246	986 890 110,29	45 430 627,81	1 032 320 738,10	989 573 823,74
TOTAL EDISSIMMO 2017 (direct)				71	624 671	1 577 442 157,32	115 851 549,09	1 693 293 706,41	1 602 069 454,32
TOTAL EDISSIMMO 2017 (direct et indirect)				118*	824 917	2 571 018 339,53	161 616 480,50	2 732 634 820,03	2 591 643 278,06
TOTAL EDISSIMMO 2016 (direct)				71	621 122	1 532 629 757,26	112 455 495,04	1 645 085 252,30	1 548 940 010,69
TOTAL EDISSIMMO 2016 (direct et indirect)				86	696 191	1 991 501 894,90	125 040 780,70	2 116 542 675,60	2 010 299 922,30

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

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.

- (1) La SCI Saint Honoré Boetie est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (2) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 25 % par la SCPI Edissimmo, 10 % par la SCPI Génépierre et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier.
- (3) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépierre, 18 % par la SCPI Edissimmo et 60 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.
- (4) La SCI AJP94 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (5) La SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 40,10 % par la SCPI Edissimmo et 9,90 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (6) La SCI DE MONARCH est détenue à 50 % par la SCPI Edissimmo, 30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 20 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (7) La SCI MPA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 10 % par la SCPI Edissimmo et 3 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure au sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (8) La SCI OMEGA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 15 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 10 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure au sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (9) La SCI SEO est détenue à 50 % par l'OPCI Opcimmo, 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 20 % par la SCPI Edissimmo et 5 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (10) La SCI STRESEMANN est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 40 % par la SCPI Edissimmo et 10 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (11) La SCI XENIOS est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et 25 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (12) La SCI HOLD est détenue à 20 % par l'OPCI Opcimmo, 10,67 % par la SCPI Edissimmo, 8,76 % par la SCPI RAP, 5,02 % par la SCPI Génépierre, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (13) La SCI HEKLA est détenue à 16,50 % par la SCPI Edissimmo, 5 % par la SCPI Génépierre, 14,50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 44 % par l'OPCI Opcimmo, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (14) La SCI GEORG est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 50 % par la SCPI Edissimmo et 15 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (15) La SCI BUDLON est détenue à 44,76 % par la SCPI Edissimmo, 42,24 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 13 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (16) La SCI EKINOX est détenue par 38,60 % par la SCPI Edissimmo, 20,60 % par la SCPI Génépierre, 6,10 % par la SCPI Gemmeo et 34,70 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (17) La SCI Munich 104 est détenue par 15 % par la SCPI Génépierre, 28 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, par 38 % par la SCPI Edissimmo, 1,90 % par l'OPCI Immanens et 17,10 % par Immo Emission, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (18) La SCI EVI-DANCE est détenue par 14,50 % par la SCPI Edissimmo, 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 23,50 % par l'OPCI OPCIMMO, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (19) La SCI PARC AVENUE est détenue à 45 % par l'OPCI OPCIMMO, 20,50 % par la SCPI Edissimmo, 26 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 8,50 % par la SCPI Génépierre, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (20) La SCI UBERSEERING est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 17,50 % par la SCPI Edissimmo, 7 % par la SCPI Génépierre et 50 % par l'OPCI OPCIMMO, sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (21) La SCI AIRDF est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et à 25 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (22) La SCI TITAN est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 50 % par la SCPI Edissimmo et à 15 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (23) L'OPPCI ERGAMUNDI est détenu à 45 % par la SCPI Edissimmo, 43 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 12 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (24) La SCI DEUTSCHLAND2018 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI EDISSIMMO, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)			-	-
Amortissements droits réels			-	-
Concessions			-	-
Amortissements concessions			-	-
Construction sur sol d'autrui			-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui			-	-
Terrains et constructions locatives	1 416 404 055,82	1 470 213 710,00	1 513 461 938,72	1 567 696 666,67
Agencements et installations	67 171 388,07		77 173 622,19	
Immobilisations en cours	65 364 566,80	62 416 047,26	11 433 893,41	9 745 490,65
Sous-total 1	1 548 940 010,69	1 532 629 757,26	1 602 069 454,32	1 577 442 157,32
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens			-2 118 655,12	
Grosses réparations	-2 350 240,00		-	-
Autres provisions pour risques et charges			-	-
Sous-total 2	-2 350 240,00	0,00	-2 118 655,12	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	254 193 487,01	251 705 713,04	911 296 269,59	908 612 556,14
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées			-	-
Provisions pour risques et charges			-	-
Sous-total 3	254 193 487,01	251 705 713,04	911 296 269,59	908 612 556,14
TOTAL I - Placements immobiliers	1 800 783 257,70	1 784 335 470,30	2 511 247 068,79	2 486 054 713,46
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées			-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées			-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	207 166 424,60	207 166 424,60	78 277 554,15	78 277 554,15
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées			-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées			-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	207 166 424,60	207 166 424,60	78 277 554,15	78 277 554,15
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé			-	-
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	492 222,92	492 222,92	492 222,80	492 222,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations			0,00	0,00
Sous-total 1	492 222,92	492 222,92	492 222,80	492 222,80
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 791 270,22	24 791 270,22	23 994 817,81	23 994 817,81
Provisions pour dépréciation des créances	-7 100 209,24	-7 100 209,24	-6 067 011,18	-6 067 011,18
Autres créances	77 903 224,70	77 903 224,70	65 652 145,54	65 652 145,54
Sous-total 2	95 594 285,68	95 594 285,68	83 579 952,17	83 579 952,17

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			-	-
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	73 013 165,86	73 013 165,86	234 510,95	234 510,95
Sous-total 3	73 013 165,86	73 013 165,86	234 510,95	234 510,95
TOTAL III - Actifs d'exploitation	169 099 674,46	169 099 674,46	84 306 685,92	84 306 685,92
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-988 674,96	-988 674,96	-1 216 889,29	-1 216 889,29
PASSIF D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-297 250 520,91	-297 250 520,91	-446 021 476,26	-446 021 476,26
Dettes d'exploitation	-8 098 544,47	-8 098 544,47	-8 378 444,71	-8 378 444,71
Dettes diverses	-92 168 208,89	-92 168 208,89	-89 978 776,58	-89 978 776,58
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-397 517 274,27	-397 517 274,27	-544 378 697,55	-544 378 697,55
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 707 329,85	1 707 329,85	1 463 425,57	1 463 425,57
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		-	
Produits constatés d'avance	-194 160,88	-194 160,88	-45 930,55	-45 930,55
TOTAL V - Comptes de régularisation	1 513 168,97	1 513 168,97	1 417 495,02	1 417 495,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 780 056 576,50		2 129 653 217,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 763 608 789,10		2 104 460 861,71

* 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.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	1 454 506 893,00		256 043 205,00	1 710 550 098,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-		-	-
Réserves indisponibles			-	
Sous-total 1	1 454 506 893,00		256 043 205,00	1 710 550 098,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	417 512 823,55		141 296 293,52	558 809 117,07
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-180 772 113,64		-36 075 958,10	-216 848 071,74
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-8 320 999,22		-10 677 117,12	-18 998 116,34
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	228 419 710,69		94 543 218,30	322 962 928,99
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	40 764 757,16		-11 588 172,81	29 176 584,35
Réserves	-		-	-
Report à nouveau ⁽¹⁾	34 079 467,88	22 285 747,78	10 598 390,04	66 963 605,70
Sous-total 3	74 844 225,04	22 285 747,78	-989 782,77	96 140 190,05
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			86 331 089,23	86 331 089,23
Acomptes sur distribution 2017			-86 331 089,23	-86 331 089,23
Résultat de l'exercice 2016	80 871 602,63	-80 871 602,63		
Acomptes sur distribution 2016	-58 585 854,85	58 585 854,85		
Sous-total 4	22 285 747,78	-22 285 747,78	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 780 056 576,51	-0,00	349 596 640,53	2 129 653 217,04

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi que de la reprise de la provision pour grosses réparations et de la dotation de la provision pour gros entretiens, conformément aux règles de changement de méthode comptable.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	99 836 094,62		87 934 235,56	
Charges facturées	21 594 603,69		22 047 448,91	
Produits des participations contrôlées	8 610 106,83		19 273 898,88	
Produits annexes	1 605 013,25		1 077 711,72	
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 463 402,32		2 052 984,24	
Transfert de charges immobilières	3 400 076,37		1 056 434,79	
Total I - Produits immobiliers		136 509 297,08		133 442 714,10
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 594 603,69		22 047 448,91	
Travaux de gros entretiens	921 742,99		1 023 822,79	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	653 062,09		835 373,47	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-		1 742 672,28	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-		-	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	4 096 041,78		2 054 566,24	
Commissions et honoraires	8 884 571,58		3 208 201,95	
Frais de contentieux	195 379,41		183 585,18	
Impôts et taxes	2 467 121,19		2 052 227,68	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		-	
Total II - Charges immobilières		38 812 522,73		33 147 898,50
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		97 696 774,35		100 050 911,32
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	83,36		470 762,37	
Reprise de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 455 293,98		2 627 181,62	
Reprise de provisions pour risques et charges	1 038 064,94		60 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	34 828 466,85		37 173 987,23	
Autres produits	4,40		2,70	
Total I - Produits d'exploitation		37 321 913,53		40 331 933,92
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	10 501 958,66		7 848 361,28	
Honoraires	130 487,75		272 899,69	
Frais assemblée et de conseils	760 990,33		876 370,74	
Services bancaires	33 152,55		32 651,42	
Cotisations et contributions	1 073 792,64		1 324 915,07	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		243 904,28	
Provisions pour créances douteuses	3 027 305,33		1 593 983,56	
Autres provisions d'exploitation	864 375,72		758 976,70	
Autres charges	30 963 388,75		36 500 749,34	
Total II - Charges d'exploitation		47 355 451,73		49 452 812,08
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-10 033 538,20		-9 120 878,16

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		1 440 580,03	
Autres produits financiers	1 738 018,72		450 345,64	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
Total I - Produits financiers		1 738 018,72		1 890 925,67
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	7 010 118,35		6 445 001,75	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	131 692,83		201 495,74	
Dépréciations des charges financières	-		-	
Total II - Charges financières		7 141 811,18		6 646 497,49
RÉSULTAT FINANCIER		-5 403 792,46		-4 755 571,82
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	173 009,26		21 126,94	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-		-	
Total I - Produits exceptionnels		173 009,26		21 126,94
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	1 560 850,32		108 403,33	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		-	
Total II - Charges exceptionnelles		1 560 850,32		108 403,33
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-1 387 841,06		-87 276,39
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		80 871 602,63		86 331 089,23

Engagements hors bilan (en euros)

	Exercice 2016	Exercice 2017
Dettes garanties ⁽¹⁾	97 500 000,00	97 500 000,00
Engagements donnés ⁽²⁾	5 050 312,66	29 183 150,17
Engagements reçus ⁽³⁾	230 000 000,00	50 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues ⁽⁴⁾	6 060 375,19	29 183 150,17
Aval, cautions		

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont Tour Areva, Wittenheim, Alixan, Vélizy Dautier et avenue Bonaparte à Rueil.

(2) Reste à régler sur les VEFA un montant de 29 183 150,17 € TTC

(3) Un emprunt de 50 000 000 € contracté auprès d'un établissement de crédit n'a pas été tiré.

(4) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA TTC restant à payer.

Engagements réciproques (en euros)

Différents emprunts étant à taux variable (Euribor), les contrats de couverture de risque de taux initiaux ont été maintenus jusqu'à leur échéance. Le montant garantie est de 135 000 000 € et se détaille comme suit :

Banque	LCL	CADIF	ING
Nominal	37 500 000,00	37 500 000,00	60 000 000,00
Date	30/09/12	24/12/13	31/03/14
Échéance	30/09/19	24/12/18	31/03/18
Taux	Remboursement eur 3 mois+ 2,64 % de marge	Remboursement eur 3 mois+ 1,2375 % de marge	Remboursement eur 3 mois+ 0,455 % de marge

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).
- De nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle 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 transférée dans le code monétaire et financier L. 214-78 et à 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 sous sa forme standard.
- Les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

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

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.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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 est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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 revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

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. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. 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 les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. 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 réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,25 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés par la SCPI.
- 3,40 % HT du montant des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Plus ou 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'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Annexe aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 107 918 041,97	1 123 777 757,26	1 160 856 170,69	1 172 381 490,65
Commerces	163 973 230,77	130 472 000,00	164 057 785,81	119 854 000,00
Hebergements	90 038 222,32	100 610 000,00	90 048 867,31	100 026 666,67
Locaux d'activité et mixtes	3 892 922,08	8 610 000,00	3 893 187,37	8 860 000,00
Logistique / stockage	164 459 350,01	149 210 000,00	164 727 503,23	156 200 000,00
Clinique	18 658 243,54	19 950 000,00	18 485 939,91	20 120 000,00
Titres de participation contrôlés et comptes courants rattachés	461 359 912,00	458 872 137,64	989 573 823,74	986 890 110,29
TOTAL	2 010 299 922,69	1 991 501 894,90	2 591 643 278,06	2 564 332 267,61

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
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	1 775 916,16		1 676,93	1 774 239,23
Sous-total 1	4 839 755,50	0,00	1 676,93	4 838 078,57
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 416 404 055,82	123 009 311,84	25 951 428,94	1 513 461 938,72
Agencements et installations	67 171 388,07	11 396 374,07	1 394 139,95	77 173 622,19
Immobilisations en cours	65 364 566,80	10 252 761,65	64 183 435,04	11 433 893,41
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	253 521 487,01	660 334 410,57	2 559 627,99	911 296 269,59
Créances rattachées aux titres de participations	207 838 424,60	24 604 526,93	154 165 397,38	78 277 554,15
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	2 010 299 922,30	829 597 385,06	248 254 029,30	2 591 643 278,06
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	492 222,92		0,12	492 222,80
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	492 222,92	0,00	0,12	492 222,80
TOTAL	2 015 631 900,72	829 597 385,06	248 255 706,35	2 596 973 579,43

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
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	1 775 916,16		1 676,93	1 774 239,23
Sous-total 1	4 839 755,50	0,00	1 676,93	4 838 078,57
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
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	39 738 724,65	0,00	1 676,93	39 737 047,72

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	7 100 209,24	1 593 983,56	2 627 181,62	6 067 011,18
Pertes et charges non récupérables	988 674,96	758 976,70	530 762,37	1 216 889,29
Provision de Grosses réparations ⁽¹⁾	2 350 240,00		2 350 240,00	0,00
Provision de Gros entretien ⁽²⁾		4 171 639,36	2 052 984,24	2 118 655,12
Total	10 439 124,20	6 524 599,62	7 561 168,23	9 402 555,59

(1) Le changement de méthode comptable a pour conséquence l'affectation de la reprise de la provision pour grosses réparations en report à nouveau.

(2) Dont 2 428 967,08 € par reconstitution du stock de provision en diminution du report à nouveau.

Dépenses prévisionnelles de travaux

D'après le règlement 2016-03 du 15 Avril 2016 de l'autorité des normes comptables (article 150-66), la variation de la provision pour gros entretien se définit comme suit :

	Montant provision au 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	
Dépenses prévisionnelles sur 2017	1 579 236,00				1 429 356,82	149 879,18
Dépenses prévisionnelles sur 2018	458 229,00		1 346 764,96		371 467,42	1 433 526,54
Dépenses prévisionnelles sur 2019	237 864,00		241 903,13		162 160,00	317 607,13
Dépenses prévisionnelles sur 2020	130 116,00		43 074,65		68 000,00	105 190,65
Dépenses prévisionnelles sur 2021	23 523,00		101 310,48		22 000,00	102 833,48
Dépenses prévisionnelles sur 2022			9 618,89		-	9 618,89
Total	2 428 968,00		1 742 672,00		2 052 984,24	2 118 655,76

(en euros)	2018	2019	Plan quinquennal			TOTAL
			2020	2021	2022	
Plan gros travaux au 31/12/2017	-1 575 474,80	-364 823,88	-209 991,09	-289 276,20	-48 094,45	-2 487 660,41
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2017	-1 575 474,80	-291 859,10	-125 994,65	-115 710,48	-9 618,89	-2 118 655,12

Annexe aux comptes annuels

Immobilisations financières contrôlées (en euros)

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition.

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94 ⁽¹⁾	50 506 860,50	-18 277 908,00	-17 505 241,00	37 665 975,25	52 389 686,75	52 971 396,40
SCI PATIO COEUR BOULOGNE ⁽²⁾	45 253 882,77		-17 011 918,37	0,00	28 241 964,40	28 997 441,48
SCI SAINT HONORE BOETIE ⁽²⁾	22 568 216,60		86 783,40	-	22 655 000,00	20 369 154,07
SCI LALI ⁽²⁾	20 708 890,44		-424 790,44	0,00	20 284 100,00	21 713 227,43
SCI MPA ⁽²⁾	26 335 532,68		801 488,32	0,00	27 137 021,00	26 143 242,15
SCI SEO ⁽²⁾	147 951 595,27	-49 700 000,00	3 114 404,73	0,00	101 366 000,00	101 028 880,64
SCI DE MONARCH ⁽²⁾	98 871 317,64		-14 239 135,65	0,00	84 632 181,99	78 904 065,12
SCI OMEGA ⁽²⁾	12 862 219,14		-3 367 221,57	-0,00	9 494 997,57	8 838 858,83
SCI STRESEMANN ⁽²⁾	35 965 257,49		964 742,51	0,00	36 930 000,00	38 264 386,55
SCI XENIOS ⁽²⁾	11 933 112,90		-221 112,90	-	11 712 000,00	12 274 272,91
SCI IRAF ⁽³⁾	31 051 385,46	-29 529 985,81	-1 418 510,05	24 271 691,41	24 374 581,01	41 435 153,30
SCI UBERSEERING ⁽²⁾	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	0,00	14 038 500,00	15 211 239,36
SCI DEUTSCHLAND 2018 ⁽⁴⁾		-1 179,50	3 776 535,59	9 643,92	3 785 000,00	3 775 356,09
OPPCCI ERGAMUNDI ⁽⁵⁾			89 623 142,55	-	89 623 142,55	88 759 058,63
SCI EKINOX ⁽²⁾	109 657 533,64	-39 457 130,76	428 597,12	-0,00	70 629 000,00	59 877 989,78
SCI PARC AVENUE ⁽²⁾	38 809 909,64	-15 580 000,00	150 090,36	0,00	23 380 000,00	22 308 043,04
SCI BUDLON ⁽²⁾	152 227 820,83	-58 182 569,50	1 266 748,67	-0,00	95 312 000,00	92 554 568,54
SCI TITAN ⁽²⁾			500 000,00	-	500 000,00	426 274,64
SCI MUNICH 104 ⁽²⁾	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	-0,00	46 740 000,00	44 332 331,82
SCI GEORG ⁽²⁾	38 178 610,94		2 306 389,06	-	40 485 000,00	41 175 347,70
SCI EVI-DANCE ⁽²⁾	11 424 530,40		-7 336 835,40	0,00	4 087 695,00	3 656 502,97
SCI HOLD ⁽²⁾	233 123 246,24	-95 999 501,66	-50 833 658,46	0,00	86 290 086,12	90 345 166,32
SCI TOUR HEKLA ⁽²⁾	12 265 792,43		442 520,77	-0,00	12 708 313,20	10 763 764,92
SCI AIRDF ⁽²⁾			4 500 000,00	-	4 500 000,00	4 486 833,46
Total	1 197 661 908,56	-344 183 275,22	-4 129 674,33	61 947 310,58	911 296 269,59	908 612 556,14

(1) La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015.

(2) SCI créée puis ayant acquis les immeubles : on indique la valeur brute d'immeuble et l'emprunt à l'acquisition. Le solde en autres actifs et passifs. Il n'y a pas d'écart d'acquisition.

(3) La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 21/12/2016.

(4) SCI créée pour acquérir un immeuble en vente à terme.

(5) L'OPPCCI détient des titres de participation.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

Principaux éléments constitutifs des participations contrôlées (en euros)

	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2017	Valeur estimée 2017	Capital ⁽²⁾	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue (en %)
SCI AJP94	52 264 686,75	125 000,00	15,50	52 389 702,25	52 971 411,90	13 244 740,00	2 385 546,53	97 748 063,77	50,00 %
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	28 161 964,40	80 000,00	3 681,35	28 245 645,75	29 001 122,83	11 264 600,00	3 359 391,43	103 244 095,24	25,00 %
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 600 000,00	55 000,00	3 276,00	22 658 276,00	20 372 430,07	22 520 000,00	-3 056 335,05	39 790 264,46	50,00 %
SCI LALI	20 247 100,00	37 000,00	151 488,21	20 435 588,21	21 864 715,64	11 252 000,00	-34 166,52	112 468 560,18	17,99 %
SCI MPA	27 137 021,00	-	-	27 137 021,00	26 143 242,15	13 000 000,00	5 187 540,23	263 897 748,23	10,00 %
SCI SEO	101 091 000,00	275 000,00	2 448,30	101 368 448,30	101 031 328,94	50 547 600,00	7 276 209,14	473 413 792,38	20,00 %
SCI DE MONARCH	84 582 181,99	50 000,00	13 586 304,68	98 218 486,67	92 490 369,80	16 895 300,00	3 805 965,59	163 877 825,01	50,00 %
SCI OMEGA	9 494 997,57	-	4 068 000,00	13 562 997,57	12 906 858,83	54 200 000,00	1 354 007,81	94 858 921,31	10,00 %
SCI STRESEMANN	36 880 000,00	50 000,00	-	36 930 000,00	38 264 386,55	13 416 000,00	-574 638,95	89 643 693,05	40,00 %
SCI XENIOS	11 712 000,00	-	2 152 926,50	13 864 926,50	14 427 199,41	1 561 600,00	-24 485,59	15 591 514,41	75,00 %
SCI GREENELLE	24 312 669,01	61 912,00	35 489 886,68	59 864 467,69	76 925 039,98	14 687 362,00	-6 304 283,20	-6 047 059,04	40,00 %
SCI UBERSEERING	14 038 500,00	-	5 401,87	14 043 901,87	15 216 641,23	10 988 000,00	1 946 936,14	77 962 922,06	17,50 %
SCI DEUTSCHLAND 2018	3 785 000,00	-	1 179,50	3 786 179,50	3 776 535,59	757 000,00	-19 287,83	7 550 712,17	50,00 %
OPPCI ERGAMUNDI	89 623 142,55	-	-	89 623 142,55	88 759 058,63	199 162 539,00	886 056,71	199 542 847,64	45,00 %
SCI EKINOX*	70 629 000,00	-	37 997,06	70 666 997,06	59 915 986,84	18 297 660,00	1 774 877,36 ⁽¹⁾	181 399 708,70	38,60 %
SCI PARC AVENUE*	23 380 000,00	-	-	23 380 000,00	22 308 043,04	11 393 000,00	1 335 521,13	113 536 020,51	20,50 %
SCI BUDLON*	95 312 000,00	-	-	95 312 000,00	92 554 568,54	21 296 000,00	-8 272,85	212 301 727,15	44,76 %
SCI TITAN*	500 000,00	-	75 000,00	575 000,00	501 274,64	100 000,00	-147 450,72	852 549,28	50,00 %
SCI MUNICH 104*	46 740 000,00	-	16 279,00	46 756 279,00	44 348 610,82	12 300 000,00	-174 763,80	120 809 966,40	38,00 %
SCI GEORG*	40 485 000,00	-	-	40 485 000,00	41 175 347,70	8 097 000,00	820 048,77	81 790 048,77	50,00 %
SCI EVI-DANCE	4 087 695,00	-	9 702 640,12	13 790 335,12	13 359 143,09	2 820 000,00	-101 972,00	28 089 028,00	14,50 %
SCI HOLD	86 290 086,12	-	10 794 502,75	97 084 588,87	101 139 669,07	154 481 357,25	-125 869 494,06	762 587 886,15	10,67 %
SCI TOUR HEKLA *	12 708 313,20	-	2 186 526,63	14 894 839,83	12 950 291,55	7 702 007,90	52 994,85	77 073 074,85	16,50 %
SCI AIRDF *	4 500 000,00	-	-	4 500 000,00	4 486 833,46	1 200 000,00	-17 555,39	5 982 444,61	75,00 %
TOTAL	910 562 357,59	733 912,00	78 277 554,15	989 573 823,74	986 890 110,29	671 183 766,15	-106 147 610,27	3 317 966 355,29	

* La première clôture de la SCI interviendra le 31/12/2018.

(1) Résultat en cours de validation par les Commissaires aux Comptes.

(2) Ces montants correspondent à 100 % de la SCI.

Les valeurs estimées comprennent les comptes courants.

Annexe aux comptes annuels

Décomposition des créances

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	492 222,92		492 222,80	492 222,80
Autres créances				
Sous-total 1	492 222,92	0,00	492 222,80	492 222,80
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	17 338 521,95	17 977 156,66		17 977 156,66
Locataires douteux	7 452 748,27	6 017 661,15		6 017 661,15
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 040 882,48	13 127 817,11		13 127 817,11
Etat et autres collectivités	3 013 652,64	3 311 611,37		3 311 611,37
Syndic		-		
Autres débiteurs	69 848 689,58	49 212 717,06		49 212 717,06
Sous-total 2	102 694 494,92	89 646 963,35		89 646 963,35
TOTAL	103 186 717,84	89 646 963,35	492 222,80	90 139 186,15

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	5 528 198,00	7 100 209,00	28,44 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	3 027 305,00	1 593 983,56	-47,35 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-1 455 294,00	-2 627 181,62	80,53 %
Total	7 100 209,00	6 067 010,94	-14,55 %

Contentieux significatifs

Immeuble le Monolithe à Lyon 321 K€ : des loyers sont consignés sur un compte CARPA en attendant la décision judiciaire qui sera rendue après de multiples expertises. Depuis la résiliation du bail est effective et les locaux sont proposés à la relocation.

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	73 013 165,86		72 778 654,91	234 510,95
Total	73 013 165,86	0,00	72 778 654,91	234 510,95

Décomposition des dettes

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dépôts de garantie reçus	12 110 368,13		10 246 091,34	10 246 091,34
Dettes auprès d'établissements de crédit	285 140 152,78		435 775 384,92	435 775 384,92
Dettes sur immobilisations	1 230 653,97	4 226 922,56		4 226 922,56
Locataires crédateurs	4 498 484,92	6 285 741,81		6 285 741,81
Dettes aux associés	59 726 723,35	48 260 920,41		48 260 920,41
Dettes fiscales	3 529 374,53	3 345 380,95		3 345 380,95
Autres dettes diverses	23 182 972,12	27 859 810,85		27 859 810,85
Total	397 517 274,27	98 501 221,29	446 021 476,26	544 522 697,55

Détail des emprunts (en euros)

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
LCL	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	08/12/21
LCL	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/12/20
LCL	7 ans	immobilier	37 500 000,00	37 500 000,00	Fixe	30/09/19
LCL (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	15/09/19
ING	4 ans	immobilier	60 000 000,00	60 000 000,00	Fixe	31/03/18
CADIF (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	30/07/18
CADIF	5 ans	immobilier	37 500 000,00	37 500 000,00	Fixe	24/12/18
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	15/12/20
ING	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	22/10/19
CRÉDIT MUTUEL (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	08/03/18

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d'avance	1 707 329,85		243 904,28	1 463 425,57
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	1 707 329,85	0,00	243 904,28	1 463 425,57

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Loyers	194 160,88		148 230,33	45 930,55
Franchise de loyers autres				
Total	194 160,88	0,00	148 230,33	45 930,55

Annexe aux comptes annuels

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	9 506 581	1 879 901	206 416	11 180 066
Valeur nominale	153,00 €			153,00 €
Capital social	1 454 506 893,00 €	287 624 853,00 €	31 581 648,00 €	1 710 550 098,00 €

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
Capital	1 454 506 893,00 €	287 624 853,00 €		31 581 648,00 €	1 710 550 098,00 €
Prime d'émission	367 697 048,15 €	154 151 882,00 €		12 855 588,48 €	508 993 341,67 €
Prime de fusion	49 815 775,40 €				49 815 775,40 €
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-180 772 113,64 €	-36 075 958,10 €			-216 848 071,74 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-8 320 999,22 €	-10 677 117,12 €			-18 998 116,34 €
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	129 918 208,05 €	170 280,82 €			130 088 488,87 €
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-89 153 450,89 €	-11 758 453,63 €			-100 911 904,52 €
Report à nouveau	34 079 467,88 €	10 598 390,04 €	80 871 602,63 €	-58 585 854,85 €	66 963 605,70 €
Résultat 2017 et part distribuée			86 331 089,23 €	-86 331 089,23 €	- €
Total					2 129 653 217,04 €

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Loyers par zones géographiques et type d'actifs

Loyers par zones géographiques

Zone	Loyers 2017 (en %)	Loyers 2017 (en €)
ÎLE-DE-FRANCE	52,78 %	46 412 624,49 €
PARIS	18,33 %	16 121 212,27 €
RÉGIONS	28,89 %	25 400 398,80 €
TOTAL	100,00 %	87 934 235,56 €

Loyers par types d'actifs

Affectation Principale	Loyers 2017 (en %)	Loyers 2017 (en €)
BUREAUX	72,86%	64 072 314,99 €
COMMERCES	10,85%	9 543 316,50 €
ENTREPÔTS	7,33%	6 443 539,26 €
HÔTELS ET LOISIRS	7,67%	6 748 466,47 €
CLINIQUES	1,28%	1 126 598,34 €
Total	100,00%	87 934 235,56 €

Détail du calcul des commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

Nature	Base (en €)	Taux	Commission (en €)
Gestion ⁽¹⁾			7 664 789,55
Souscriptions	441 776 734,89	7,993%	35 311 214,42
Cessions ⁽²⁾		0,73%	183 571,73

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier sont comptabilisées au niveau de la situation nette :
 Au titre de l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 35 311 214,42 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital et 183 571,73 € HT de commission sur les cessions.

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

(2) Conformément à l'article XVIII paragraphe 4 des statuts, le taux de rémunération des immeubles cédés est de 1 % avec un coefficient de sur-performance ou de sous-performance.
 Le taux de commission moyen au 31/12/2017 est de 0,73 % HT.

Nature des transferts de charge

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions	29 969 191,58	5 342 022,84		35 311 214,42
Commissions et frais d'acquisitions	3 364 199,92		2 599 456,24	764 743,68
Commissions et frais de cessions	4 859 275,27		2 996 502,46	1 862 772,81
Remboursements perçus par les assurances	35 876,45	255 814,66		291 691,11
Autres				
Total	38 228 543,22	5 597 837,50	5 595 958,70	38 230 422,02

Résultats Financiers

Le résultat financier se compose essentiellement des produits d'intérêts sur comptes courants de participations contrôlées et des charges d'intérêts sur emprunts bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (en euros)

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
Amundi immobilier			1 430 322,68	7 664 789,55		
SCI AJP94	15,50	926 682,79			1 826 240,49	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	3 681,35	860 973,27			1 773 669,69	
SCI SAINT HONORE BOETIE	3 276,00	375 894,00			835 456,50	
SCI LALI	151 488,21					
SCI MPA	-				928 204,85	
SCI SEO	2 448,30	2 979 614,68			6 631 969,61	
SCI DE MONARCH	13 586 304,68	4 013 050,99			4 013 050,99	
SCI OMEGA	4 068 000,00	-60 000,00			135 000,00	
SCI STRESEMANN	-	533 744,00			712 104,00	
SCI XENIOS	2 152 926,50					
SCI IRAF	35 489 886,68					1 308 981,34
SCI UBERSEERING	5 401,87	292 822,25			292 822,25	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 179,50					
OPPCI ERGAMUND	-					
SCI EKINOX	37 997,06	536 780,15			893 855,15	
SCI PARC AVENUE	-	203 194,16			257 314,16	
SCI BUDLON	-					
SCI TITAN	75 000,00					
SCI MUNICH 104	16 279,00	560 880,00			560 880,00	
SCI GEORG	-					
SCI EVI-DANCE	9 702 640,12					
SCI HOLD	10 794 502,75	413 331,19			413 331,19	131 598,69
SCI TOUR HEKLA	2 186 526,63					
SCI AIRDF	-					
TOTAL	78 277 554,15	11 636 967,48	1 430 322,68	7 664 789,55	19 273 898,88	1 440 580,03

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

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).

[...]

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 2017, cette rémunération, s'est élevée à 7 784 789,55 € et a été calculée selon des règles approuvées lors de l'Assemblée Générale de juin 2015 et limitées à une période de 3 ans. Elles comprenaient une double rémunération : i) une commission de gestion variabilisée en fonction du résultat net d'Edissimmo dans un tunnel compris entre 7 % et 7,50 % HT des recettes locatives ii) une prime en fonction des performances d'Edissimmo par rapport aux SCPI d'immobilier de bureau.

La Société de Gestion, en collaboration avec le Conseil de Surveillance, s'est fixé pour objectif de trouver une nouvelle règle qui :

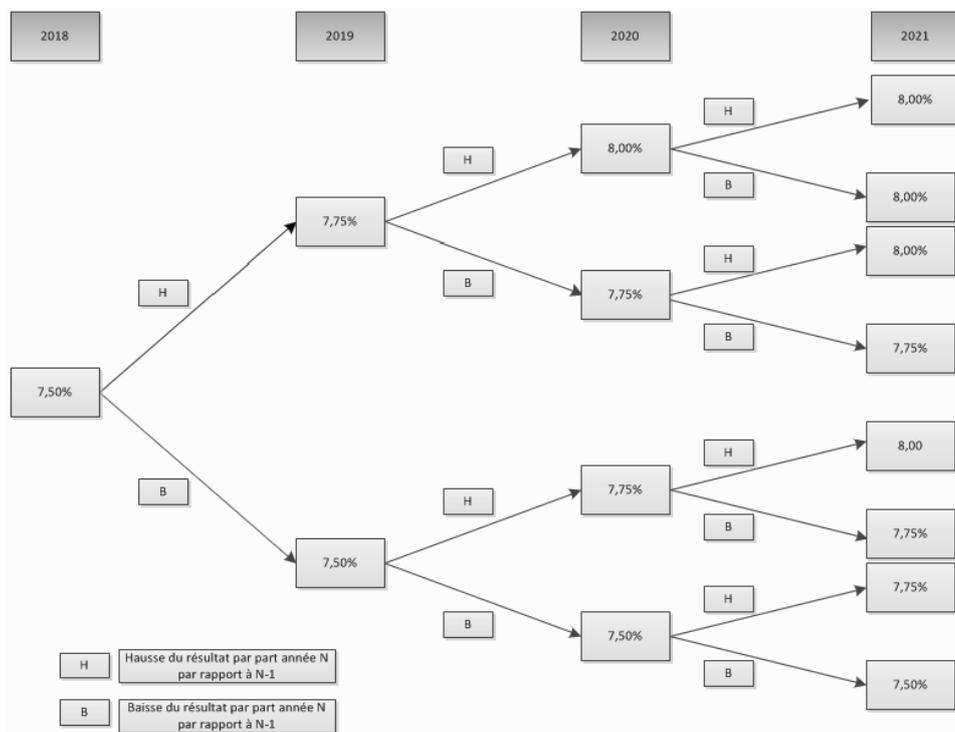
- simplifie la méthode de calcul existante, pour une meilleure compréhension des Associés
- améliore l'alignement d'intérêt entre les associés de la SCPI et la Société de Gestion

Le tableau ci-après montre les évolutions comparées par part de la commission de gestion, du résultat et de la distribution sur différentes périodes.

Periode	2006/2017	2010/2017	2014/2017
Distribution / part	-23,76 %	-18,44 %	-13,48 %
Résultat comptable av Commission de gestion / part	-36,97 %	-33,32 %	-21,51 %
Commission de Gestion / part	-46,96 %	-48,05 %	-38,10 %

Fort de ce constat et après échange avec le Conseil de Surveillance la Société de Gestion propose une évolution par palier en fonction de la progression du résultat par part de votre SCPI Edissimmo telle que présenté dans le schéma ci-dessous :

Évolution future du taux de commission de gestion



À terme le taux appliqué aux produits locatifs sera au minimum de 7,50 % et pourra atteindre 8,00 % HT maximum si les conditions d'évolution du résultat net par part se réalisent.

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

Les mesures d'incitation à la performance liées aux 4 indicateurs TRI 5 ans, TRI 10 ans, Taux de distribution sur valeur de marché et Variation du prix de la part sont supprimées.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

A/ Renouvellement et activité du Conseil de Surveillance

1) Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Un appel à candidature a été lancé dans le bulletin d'informations du quatrième trimestre 2017 paru en janvier 2018 et depuis 13 candidats se sont manifestés.

Messieurs Xavier BONAMY, François CAPES, Jean-François DUPOUY et Hubert LIGONES et SPIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 9 juin 2015 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'assemblée générale de 2014, seuls cinq postes seront à pourvoir.

Messieurs BONAMY, CAPES et LIGONES, ainsi que la société SPIRICA 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 du Conseil de Surveillance au cours de leur dernier mandat.

• Xavier BONAMY	Taux de présence	93,8 %
• François CAPES	Taux de présence	31,3 %
• Hubert LIGONES	Taux de présence	93,8 %
• SPIRICA	Taux de présence	43,8 %

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

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

2) Activité du Conseil de Surveillance en 2016

Tout au long de l'année 2017, votre Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :

- Sept réunions plénières du Conseil de Surveillance
- Une visite du patrimoine au cours de laquelle nous avons visité les sites de trois immeubles acquis récemment: Horizon 17 situé 140 bd Malesherbes à Paris, la Tour Egée dans le quartier de la Défense et l'immeuble Greenelle dans le XV^{ème} arrondissement et qui a fait l'objet d'une lourde restructuration.
- Un Comité Comptable et Financier en charge d'une étude approfondie des éléments financiers touchant la SCPI.

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

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

3) Fonctionnement du Conseil de Surveillance

En 2017 le fonctionnement du Conseil de Surveillance a été modifié dans le but de faire participer l'ensemble des membres à toutes les réunions et permettant ainsi à réduire le nombre de réunion (Rapport annuel 2016 page 34).

Ces modifications ont fait naître un comité spécialisé dénommé: Comité Comptable et Financier (CCF).

Après une année de fonctionnement qui a permis à cette instance de démontrer son utilité et sa pertinence dans la mission du Conseil de Surveillance nous devons intégrer le CCF dans notre Règlement Intérieur.

Le CCF confère au Conseil de Surveillance davantage d'autonomie et d'initiative dans ses missions de contrôle et de surveillance.

Le CCF peut se saisir de tous les sujets qui permettent d'éclairer, dans une démarche proactive, le Conseil de Surveillance dans sa mission de contrôle et de surveillance et avec son accord.

Lors de cette exercice 2018 le CCF s'est attelé à une action visant à contribuer à la constitution d'une base d'informations concernant le patrimoine non détenu en direct par EDISSIMMO conformément aux projets d'avenir 2017 (Rapport annuel 2016 page 37).

En effet la montée en puissance d'une détention de patrimoine par l'intermédiaire de S.C.I. rendait la mission de contrôle et de surveillance plus difficile pour le Conseil de Surveillance.

Les différentes S.C.I. dont le % de détention par la SCPI EDISSIMMO varie entre 10 % et 75 % ont des caractéristiques qui leur sont propres, tant sur un plan géographique que capitalistique (taux de participation sur le sous-jacent), avec des évolutions différentes en fonction des pays où se situe le marché immobilier d'entreprise et des pratiques de la fiscalité.

Aussi, pour accomplir sa mission en 2018, le CCF a obtenu pour chaque S.C.I. un certain nombre d'informations qui ont été regroupées par S.C.I. dans des fiches qui seront chaque année historisées.

Ainsi, à l'instar des Fiches immeubles détenus en direct, le Conseil de Surveillance disposera des fiches immeubles détenues par des S.C.I.

Après étude des premiers documents remis par la Société de Gestion, le CCF a constaté que le produit immobilier géré indirectement par EDISSIMMO est passé de 7,81 % en 2016 à 19 % en 2017.

Les S.C.I. ont l'obligation comptable d'amortir les bâtiments détenus, d'où une réduction des résultats distribuables des SCI et un prélèvement sur les primes d'émission.

Ainsi, nous avons aussi remarqué en étudiant le compte de résultat, que l'amortissement comptable des immeubles pratiqué au niveau de chaque S.C.I., puis remonté au niveau d'EDISSIMMO, est ensuite distribué pour partie aux porteurs de parts, par prélèvement sur les primes d'émission, avec les conséquences évoquées plus bas : 4) Report à nouveau et réserve.

Pour ce qui est du capital des SCI codétenues par EDISSIMMO, les partenaires sont issus du Groupe CREDIT AGRICOLE au sens large, ce qui est rassurant et la gouvernance attachée à ces mêmes parts détenues est celle qui opère à la tête d'EDISSIMMO, en l'occurrence sa Société de Gestion.

Quant à l'impact fiscal occasionné par la possession de parts d'OPCI (au statut de SPICAV), faisant que les revenus induits et redistribués aux détenteurs de parts EDISSIMMO sont considérés comme des revenus de valeurs mobilières et non comme des revenus fonciers sera limité. En effet, EDISSIMMO ne peut pas investir plus de 10% de son actif sur ce type de véhicule.

Enfin, pour ce qui est de l'endettement des S.C.I., le CCF a constaté qu'il était totalement contenu et dans les normes, bien inférieur à 40 % du passif, règles imposées, soit 29,44%, ce d'autant plus que les Comptes Courants d'Associés qui font partie du numérateur du ratio d'endettement, sont plus à considérer comme des fonds propres que de la dette.

Pour conclure, le Comité Comptable et Financier considère, après études des documents remis par la Société de Gestion et les réponses aux questions qu'elle lui a fournies, qu'il détient suffisamment d'éléments pour permettre au Conseil de Surveillance de mieux percevoir la direction dans laquelle notre S.C.P.I EDISSIMMO se dirige.

Les renseignements ainsi obtenus permettront également, si besoin, de renseigner les porteurs de parts pour les aider à mieux situer leur épargne.

Rapport général du Conseil de Surveillance

B/ Thèmes spécifiques importants à souligner

1) Acquisitions et Cessions du patrimoine en 2017

Réalisations 2017

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

En 2017, la SCPI a fait l'acquisition de 34 actifs pour un total de 1 milliard d'euros. Parmi ce montant, 165 M€ portent sur des immeubles en VEFA avec des livraisons attendues à partir du 2^e semestre 2019. Les acquisitions se sont faites en majorité via des SCI. Les acquisitions réalisées à l'étranger se sont poursuivies. L'Allemagne et les Pays Bas représentent 21 % des investissements des immeubles construits. De nombreux commerces ont été achetés (20 sites sur les 35 acquisitions) et ont tous été logés au sein d'une même SCI. Le reste des acquisitions concerne des bureaux.

En complément, la SCPI s'est engagée via des ventes à terme à acquérir 2 immeubles pour un montant total de 105 M€ en Allemagne qui seront livrés au 2^e semestre 2018 pour un hôtel à Berlin et en 2021 pour un immeuble de bureaux à Francfort.

Le rendement immobilier moyen de ces acquisitions s'établit à 4,50 % et se décompose de la manière suivante :

- Immeubles livrés et loués : 4,27 %
- Immeubles en cours de construction : 5,23 % (rendement cible)

Coté cessions, la SCPI a procédé à 2 opérations pour un montant total de 28,8 M€. Il s'agit d'un immeuble situé rue du Pont à Neuilly dont la vente avait été intégrée dans le programme d'arbitrage de 2016 et la finalisation décalée en 2017 et d'un immeuble de bureaux localisé à Rueil Malmaison.

Politique d'investissement 2017

Tout nouvel investissement est modélisé, notamment grâce à une simulation dénommée "Business Plan" élaborée par la Société de Gestion. Le Business Plan est constitué, entre autres, des éléments de l'immeuble (loyers, charges, travaux au départ du locataire,...).

En synthèse la stratégie d'investissement que la Société de Gestion a réalisée en 2017 est la suivante (chiffres avec base les immeubles construits, VEFA considérées livrées et engagement vente à terme) :

- Allocation sectorielle :
 - 87,2 % Bureaux,
 - 12,8 % d'actifs de diversification qui se décompose en commerce (9,6 %) et hôtellerie (3,1 %).
- Allocation géographique : 20 % à Paris, 43 % en île de France, 9 % en région, 21,5 % en Allemagne et 6,5 % aux Pays-Bas.
- Patrimoine :
 - Taux d'occupation proche de 100 % (sauf VEFA)
 - Patrimoine récent ou restructuré sans risque technique
 - Taille unitaire des actifs (hors actifs de commerce) acquis entre 14 à 192 millions d'€
 - Les locataires des immeubles achetés ne représentent pas plus de 3 % des produits locatifs de la SCPI à l'exception du locataire de l'immeuble In Town Paris IXème (Banque de France).
- Rendement immobilier des acquisitions versus Coût des financements :
 - Respect de l'écart entre le taux de rendement de l'investissement 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.

2) Taux d'occupation

Le taux d'occupation de notre patrimoine est un élément que votre Conseil de Surveillance considère comme particulièrement important pour assurer une bonne rentabilité de votre SCPI. Depuis de nombreuses années, votre Conseil de Surveillance insiste auprès de la Société de Gestion sur la nécessité d'améliorer ce taux.

En 2016, le taux d'occupation était de 87,82 %. Le redressement progressif constaté depuis plusieurs années s'est poursuivi en 2017. En moyenne annuelle il s'établit à 88,20 %.

Cette hausse sur l'année s'explique par le plan d'arbitrage réalisé en 2016 qui a permis de céder des immeubles avec une vacance élevée mais également la poursuite d'acquisition d'immeubles avec des taux d'occupation financier proches de 100 %.

Les 6 immeubles dont le coût du vide est le plus important au 4^e trimestre 2017 représentent un manque à gagner annuel de l'ordre de 2,34 millions d'€ de loyers par rapport à 143 millions d'€ de loyers si votre patrimoine était loué à 100 % soit 1,6 %. La forte baisse est due à la cession d'un actif vide (Rueil) et la location de surfaces complémentaires sur l'immeuble Bonaparte également à Rueil.

Si la situation économique semble s'améliorer, le rapport de force reste toujours favorable aux locataires. Cela se traduit, surtout dans les zones périphériques, 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. A noter que ce rapport de force reste plus équilibré dans le quartier central des affaires de Paris où le taux de vacance avoisine les 3 % bien en dessous de la moyenne francilienne à 5,9 % (contre 6,2 % il y a un an).

3) Distribution du dividende

L'exercice 2017 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 9,95€ représentant une rentabilité par part rapportée au prix de souscription moyen au 31/12/2017 (235 €) de 4,23 %.

Celui-ci a été en partie financé par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières (1,9 € par part). Après affectation du résultat 2017, le report à nouveau s'établira à 6,36 € par part, soit un niveau supérieur à un trimestre de distribution (233 jours).

4) Report à nouveau et réserve

Les SCPI en 2017 ont connu, globalement, une collecte en forte hausse et un rendement en baisse. Notre SCPI, depuis l'adoption du capital variable, a connu également un afflux de fonds ce qui l'a conduit à investir sur des opérations plus importantes (via en particulier des SCI). Nous constatons sur ces nouveaux investissements une diminution de la rentabilité des capitaux investis pour plusieurs raisons : le marché, les décalages liés à la mise en location effective, les VEFA ... Pour maintenir un taux de distribution acceptable par rapport au marché, notre SCPI distribue plus que le résultat annuel et prélève une partie de la distribution sur les réserves au sens général. Ce double phénomène (augmentation des parts, diminution de la rentabilité) conduit à une dilution des porteurs de parts individuellement. Il convient d'être très vigilant sur ce mécanisme de prélèvement sur les réserves qui peut tendre, à terme, à un appauvrissement du capital investi par les porteurs de parts.

Pour résumer et à titre d'exemple la diminution de la rentabilité pour les anciens porteurs de parts est due à l'arrivée de fonds non utilisés immédiatement, alors que le revenu de location est divisé par le nombre total de parts.

5) Historique de la Rémunération de la Société de Gestion

Comme chaque année et de façon récurrente, nous attirons l'attention sur la dérive de la rémunération de la Société de Gestion.

La progression des commissions perçues par la Société de Gestion issues de l'empilage historique de nombreuses commissions (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 8 ans de 2010 à 2017 (en intégrant la dernière année de capital fixe 2010) révèle :

- alors que les produits locatifs (loyers) évoluent de -0,71 % et que les résultats comptables (distribuables) progressent sur 8 ans de 41,48 %, l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressent très fortement (473,20 %) et confirme la prépondérance de la part de la commission de souscription passée de 29 969 K€ à 35 311 K€ de 2015 à 2017.
- en structure, le poids des commissions perçues par la Société de Gestion par rapport aux produits locatifs (loyers) de la même année a augmenté régulièrement chaque année passant de 10,14 % en 2010 à 48,32 % en 2017.

Evolution sur 8 ans des commissions								
K€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Commissions sur recettes locatives	7 319	7 013	6 996	7 482	7 858	7 692	8 089	7 516
Commissions de performance	-	-	-	-	-	120	-60	-120
Commissions sur produits financiers	2	6	-	-	1	-	-	-
Commissions de gestion	7 321	7 020	6 996	7 482	7 859	7 812	8 029	7 396
Commissions d'arbitrage	531	783	562	285	40	-	2 473	184
Commissions d'acquisition	1 212	-	-	-	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	4 420	6 400	9 414	11 556	20 364	29 969	35 311
Total commissions	9 064	12 222	13 958	17 181	19 455	28 176	40 471	42 891
Produits locatifs	89 400	84 215	88 436	95 906	95 682	99 740	101 548	88 768
Produits financiers des participations (SCI)	-	-	-	-	-	779	8 610	20 826
Résultat comptable	61 013	59 292	59 888	63 749	68 291	71 664	80 871	86 323

À l'évidence une part importante et en progression constante de la valeur créée sur la période a bénéficié à la Société de Gestion et se focalise sur la commission de souscription.

Celle-ci serait en partie rétrocédée aux réseaux distributeurs des parts d'EDISSIMMO mais le Conseil de Surveillance n'a pu obtenir des informations précises sur la répartition de cette commission entre les distributeurs et la partie conservée par la Société de Gestion.

Dans ce contexte nous devons considérer que la commission de souscription est un produit non transparent au bénéfice de la Société de Gestion.

6) Modification de la rémunération de la Société de Gestion

Lors du Conseil de Surveillance du 20 mars 2018, lors de la préparation de cette Assemblée Générale, la Société de Gestion a initié une négociation avec le Conseil de Surveillance concernant une partie de sa rémunération.

La Société de Gestion a constaté que, sur une période triennale, le produit de sa commission de gestion n'a pas évolué au même rythme, à la baisse, que nos dividendes par part.

Partant de cette constatation la Société de Gestion a proposé :

- une sensible augmentation de sa commission de gestion
- la suppression de sa commission de performance

Le Conseil de Surveillance a entendu et pris en compte l'argumentation de la Société de Gestion qui était basée sur des données chiffrées.

Néanmoins les membres du Conseil de Surveillance, et dans l'intérêt des porteurs de parts, ont développé notamment les arguments suivants :

- Si le Conseil de Surveillance a toujours été attentif à la répartition de la valeur créée entre les porteurs de parts et la Société de Gestion, il a considéré que le traitement individuel d'une commission de rémunération doit être considéré comme un biais de raisonnement. En effet la commission de gestion n'est qu'une partie de la rémunération de la Société de Gestion qui bénéficie de nombreuses autres sources de revenus (cf : Historique de la Rémunération de la Société de Gestion)
- La commission de gestion, basée sur les loyers encaissés, est assez défavorable pour les porteurs de parts qui supportent seuls la vacance de notre patrimoine et les accompagnements (franchises, travaux pour les nouveaux locataires) alors que la Société de Gestion bénéficie instantanément de l'augmentation de l'occupation de notre patrimoine.
- Le Conseil de Surveillance ne peut accepter de réduire toutes les incitations mises en place depuis plusieurs années pour contraindre davantage la Société de Gestion à atteindre plus rapidement le résultat comptable attendu par les porteurs de parts.
- Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a considéré que la commission de performance mise en place pour trois années ne devait pas être renouvelée. En effet, ce mécanisme s'est avéré lourd à gérer pour des variations relativement négligeables de la commission de gestion et d'autant plus que la sophistication de ce mécanisme nuisait à son caractère didactique.

À l'issue d'une négociation menée dans l'intérêt des porteurs de parts, le Conseil de Surveillance a obtenu de la Société de Gestion qu'elle limite la progression du taux de commission de gestion et surtout qu'elle l'applique par palier en subordonnant les hausses intermédiaires à une évolution positive du revenu par part.

1. Commission de gestion : de 7,25 % à 7,5 % pour 2018. Les paliers annuels suivants de 7,75 % et 8 % ne seront appliqués que si le résultat comptable distribuable par part augmente

2. Commission de performance : Suppression

7) Commission de performance

Nous vous proposons de remplacer le mécanisme dénommé "Commission de performance" par une condition sur l'augmentation du ratio :

"Résultat comptable distribuable / part en jouissance"

pour permettre à la Société de Gestion d'augmenter, par palier, l'augmentation de la commission de gestion.

Néanmoins la commission de performance a été appliquée sur l'exercice 2017.

Résultat du calcul de la commission de gestion pour 2017

Commission avant ajustement	7 784 789 €
Ajustement en fonction du résultat comptable (HT)	268 441 €
Ajustement au titre du comparatif SCI de bureaux	120 000 €
Commission après ajustement	7 636 348 €
Ecart (lié à la performance)	388 441 €

Globalement l'application du nouveau calcul de la commission de gestion correspond en 2017 à une réduction de 388 441 €.

8) Structuration juridique du patrimoine

Depuis quelques années déjà la Société de Gestion a proposé de bénéficier de l'élargissement de la réglementation en termes de compétences des SCPI en investissant, non plus seulement en direct en immobilier, mais aussi de manière indirecte en prenant des participations dans des personnes morales le plus souvent sous forme de S.C.I..

Ce mode de détention présente plusieurs caractéristiques qui permettent :

- D'investir dans des immeubles plus importants, tout en respectant une division du risque, conformément à notre politique de maîtrise du risque
- D'acquérir des lots d'immeubles déjà regroupés et détenus par des personnes morales existantes
- De rationaliser le patrimoine en spécialisant certaines S.C.I. (par pays, par région, par type d'activités, par régime fiscal.)

La Société de Gestion assure que la gestion de notre patrimoine immobilier est inchangée dans la mesure où notamment :

- La Société de Gestion n'investit que dans des S.C.I. dont elle assure la gestion et le plus souvent avec une majorité du capital social
- La Société de Gestion s'assure sa prééminence dans la gestion des S.C.I. en investissant les capitaux des fonds (SCPI et OPC) qu'elle gère elle-même. Ainsi les éventuels investisseurs hors groupe de la Société de Gestion seraient minoritaires.

Ainsi cette évolution, quoique récente, s'est accrue très rapidement puisque qu'à la fin de l'exercice 2017 les S.C.I. représentent en valeur nette comptable 38,18 % de notre patrimoine, contre 22,95 % en 2016.

Cette forme de détention rend plus difficile la mission de contrôle et de surveillance de notre Conseil de Surveillance.

- En effet cette forme de détention intègre des critères et des périmètres variables entre S.C.I. : taux de participation au capital, pourcentage de détention du sous-jacent (l'actif immobilier), régimes fiscaux, législations nationales...

- La présence des S.C.I., mais aussi d'OPCI, dans notre patrimoine génèrent des revenus mobiliers (dividendes) qui, au détour d'une éventuelle évolution fiscale, pourraient ne plus être considérés comme fonciers.

- De plus, si les S.C.I. décident d'exploiter l'endettement bancaire, celui-ci s'ajouterait à celui d'EDISSIMMO, déjà utilisé, en amplifiant l'usage de l'effet de levier pour les porteurs de parts et risquant ainsi de contribuer à la constitution d'une bulle immobilière.

Le Conseil de Surveillance a pris acte que ce mode de détention respecte la réglementation et s'est généralisé dans le monde des fonds immobiliers. Mais consciente de l'importante modification de sa mission votre Conseil de Surveillance a décidé de se doter d'outils spécifiques et nouveaux pour mieux appréhender cette part croissante de notre patrimoine.

C'est pour cette raison qu'il a missionné le Comité Comptable et Financier de constituer une base d'informations sur le patrimoine non détenu en direct par EDISSIMMO (Cf A/ 3) Fonctionnement du Conseil de Surveillance).

Rapport général du Conseil de Surveillance

C/ Perspectives d'Edissimmo

Comme chaque année à l'occasion de notre Assemblée Générale votre Conseil de Surveillance s'efforce de retracer ses réflexions autour des perspectives d'EDISSIMMO.

Lors de notre rapport de l'année 2016, nous nous sommes focalisés sur les perspectives liées directement à notre SCPI dont l'essentiel de nos propos restent d'actualité.

Mais d'autres événements sont apparus qui pourraient avoir des incidences dans les années prochaines sur les SCPI et par extension sur les fonds immobiliers et les placements d'épargne en général : l'évolution des taux financiers et la fiscalité du patrimoine.

• L'augmentation des taux financiers est présentée comme imminente et forte. Si les prévisions sont délicates actuellement, il est assuré que le phénomène d'auto-réalisation des prédictions est souvent constaté. Aussi, chaque épargnant avisé doit s'interroger sur la conséquence d'une augmentation des taux :

- le flux de capitaux vers les actifs immobiliers va-t-il continuer à augmenter ou à se tarir ?
- le rendement des actifs immobiliers restera-t-il supérieur aux autres placements ou constatera-t-on un rééquilibrage de celui-ci avec les autres placements ?

• L'évolution de la fiscalité du patrimoine a, enfin, été desserrée en réduisant l'ISF, confirmant que les détenteurs de capitaux participent à la richesse nationale tout autant que les autres activités (revenus du travail). Mais les porteurs de parts de SCPI ont dû constater que l'évolution de la fiscalité du patrimoine n'a pas été complète, en maintenant une fiscalité sur l'immobilier, nuisant ainsi au secteur de l'immobilier de placement et ainsi ne reconnaissant pas sa contribution à la création de la richesse nationale. Dans ce contexte, chaque épargnant avisé doit s'interroger sur la conséquence de

la baisse de la fiscalité du capital à l'exception de l'immobilier de placement :

- le flux de capitaux vers les actifs immobiliers va-t-il continuer à augmenter ou à se tarir ?
- le rendement des actifs immobiliers restera-t-il supérieur aux autres placements ou constatera-t-on un rééquilibrage de celui-ci avec les autres placements ?

La similitude de ces questions émanant de ces deux phénomènes disjoints confirme l'importance de la réponse que donnera le marché sur les fonds immobiliers.

En effet, si, malgré les évolutions plausibles évoquées, les fonds immobiliers conservent leur caractère de placement de rendement, sur la durée avec des risques contenus, nous n'aurions qu'à assister à des ajustements de faible importance.

Si au contraire, et concomitamment, les taux financiers devaient augmenter pendant que la pénalisation fiscale du placement immobilier devait perdurer alors, les flux de capitaux à destination des fonds immobiliers pourraient se tarir fortement.

Cette occurrence doit être examinée avec la plus grande attention par rapport au modèle d'affaires - (business model) - mis en place par les Sociétés de Gestion.

En effet, et depuis plusieurs années dans notre Rapport Annuel, nous décrivions la montée en puissance de la commission de souscription « qui constitue dorénavant un apport permanent, substantiel et prépondérant pour la Société de Gestion » (Rapport annuel 2016 page 35).

Dans ce contexte, l'éventuel tarissement des flux de capitaux vers les fonds immobiliers obligerait les sociétés de gestion à compenser la commission de souscription par un alourdissement conséquent des autres commissions.

D/ Projets d'avenir 2018

Pour 2018, nous vous proposons de focaliser la vigilance du Conseil de Surveillance sur les projets antérieurs non encore aboutis :

1. L'analyse comparée des charges générales d'EDISSIMMO et la proposition, le cas échéant, d'un plan de réduction de celles-ci (action engagée en 2015 et actuellement partiellement aboutie)
2. Le suivi attentif de l'évolution de la réglementation sur le traitement des distributeurs en termes de commissionnements commerciaux permettant une transparence sur l'utilisation de la commission de souscription
3. L'approfondissement des mécanismes du mode de détention indirecte d'actifs : S.C.I. (Société Civile Immobilière), OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier), en insistant sur l'impact sur les comptes d'EDISSIMMO
4. L'obtention d'une documentation comptable de type "comptes consolidés" permettant mieux appréhender les opérations immobilières directes et indirectes (personnes morales).

Enfin le Conseil de Surveillance a observé, avec attention et au fil des années, les évolutions réglementaires élargissant les possibilités offertes aux SCPI leur permettant d'atteindre des tailles comparables à des foncières cotées.

Parallèlement au succès commercial des SCPI de nombreuses modifications réglementaires sont venues assouplir leur fonctionnement donnant à cette occasion toujours plus de moyens aux sociétés de gestion.

Concomitamment, les évolutions de gouvernance traitant des pouvoirs des Conseil de Surveillance ont été faiblement impactés et sont allés surtout dans le sens de la réduction des moyens d'action notamment par la réduction de la durée des mandats des membres des Conseil de Surveillance à 3 ans ne permettant pas, dans cette durée réduite, d'assurer la pleine efficacité des conseillers.

Dans le même temps, les parts de SCPI ont été intégrées dans d'autres supports de placement permettant une diversification en immobilier (Assurance vie, Fonds Multi-supports...) et des investisseurs institutionnels sont apparus massivement au sein des conseils de surveillance.

L'apparition des institutionnels ne doit pas être considérée comme négative mais elle crée des déséquilibres entre les conseillers en terme de compétence, de besoins d'information, de moyens d'actions et surtout d'influence.

Ainsi, sans neutralité en terme d'élection des conseillers en Assemblée Générale, les institutionnels peuvent modeler les Conseils de Surveillance d'autant plus que certains d'entre eux appartiennent au même groupe financier que la Société de Gestion.

C'est dans ce contexte que votre Conseil de Surveillance sera attentif aux éventuels projets du régulateur tentant à conférer aux Conseils de Surveillance des contre-pouvoirs rééquilibrés tenant compte de la nature nouvelle et de l'importance croissante des capitaux gérés par les SCPI.

E/ Informations réglementaires

1) 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 2016 et 2017.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance :	8 851 958	9 859 169	
En € par part de jouissance moyen	Exercice 2016	Exercice 2017	Évolution en %
Résultat d'exploitation	10,82	9,44	-12,76 %
Résultat financier	-0,86	-0,67	-21,61 %
Produits ou charges exceptionnels	-0,17	-0,01	-94,79 %
Résultat	9,79	8,76	-10,56 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0	
Abondement au report à nouveau	2,69	0	NS
Dividende	10,5	9,95	-5,24 %
Dont Distribution PVI	3,4	1,19	-65,00 %
Dividende/PFL versé au Trésor	0,00	0	

a) Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation baisse de 12,7 %. La libération de plusieurs actifs avec des loyers historiques élevés (Pavillons Puteaux par exemple) et la croissance de la vacance du centre commercial Chelles ont affecté la rentabilité de la SCPI. Par ailleurs, lors des renouvellements de baux, la SCPI est souvent confrontée à des demandes de révision à la baisse des loyers et des mesures d'accompagnements (franchise, travaux) importantes. Concernant les charges non récupérables, elles sont restées contenues (-43 %).

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...).

b) Le résultat financier

Les charges financières nettes diminuent sensiblement (-21 %). Le coût de la dette passe de 7,01 M€ à 6,4 M€ grâce à une gestion de la trésorerie optimale et un niveau de taux d'intérêts toujours bas. L'arrivée à terme de plusieurs programmes de VEFA (United et Clinique Monticelli) a réduit le montant des rémunérations des appels de fonds. Il passe de 1,6 M€ à 425 K€.

c) Le résultat comptable

Au final, le résultat comptable par part a baissé de 10,52 % en 2017, de 9,79 €/part à 8,76 € par part.

Conclusion

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.

2) 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 de souscription	Montant souscrit
Janvier	170 478	235	40 062 330 €
Février	200 900	235	47 211 500 €
Mars	121 835	235	28 631 225 €
Avril	320 861	235	75 402 335 €
Mai	139 886	235	32 873 210 €
Juin	189 061	235	44 429 335 €
Juillet	131 300	235	30 855 500 €
Août	42 714	235	10 037 790 €
Septembre	110 605	235	25 992 175 €
Octobre	72 428	235	17 020 580 €
Novembre	66 319	235	15 584 965 €
Décembre	107 098	235	25 168 030 €
Total 2017	1 673 485	235	393 268 975 €

EDISSIMMO a collecté 441,8 M€ brute en 2017, ce qui correspond à un montant net pouvant être investi, de 360,3 M€, d'ores et déjà investi au travers des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

b) Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 42 800 parts.

3) Valorisation du patrimoine et Valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 188,23 € par part au 31 décembre 2017, en hausse de 1,47 % par rapport à 2016. La valeur de reconstitution s'établit à 221,22 € par part au 31 décembre 2017, en hausse de 2,01 % par rapport à 2016. L'évolution de la valeur de réalisation s'explique par :

- Une hausse de 1 % à périmètre constant de la valeur du patrimoine
 - Un prix de souscription de 235 € supérieure à la valeur de reconstitution
- Le prix de souscription à 235 € par part reste supérieur à la valeur de reconstitution au 31/12/2017, 6,23 % et se situe dans le tunnel réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution.

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

Le Président du Conseil de Surveillance
M. Roland MEHANI

Rapport des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Edissimmo,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant la première application, à partir du 1^{er} janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des actifs ou bien selon l'actif net réévalué des sociétés filiales. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 20 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Edissimmo,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

• Des conventions de compte courant ont été conclues entre la SCPI Edissimmo et certaines de ses participations. Ces avances en compte courant ont été effectuées pour assurer le financement de leur activité. Elles ne sont pas rémunérées et s'élevaient au 31 décembre 2017 à :

- SCI UBERSEERING : 5 401,87 €
- SCI DEUTSCHLAND2018 : 1 179,50 €
- SCI EKINOX : 37 997,06 €
- SCI TITAN : 75 000 €
- SCI MUNICH104 : 16 279 €
- SCI EVIDANCE : 9 702 640,12 €
- SCI HEKLA : 2 186 526,63 €.

• Une convention de compte courant a été conclue entre la SCPI Edissimmo et la SCI Hold. Cette avance en compte courant d'un solde de 10 794 502,75 € au 31 décembre 2017 a pour objet le financement par la SCPI EDISSIMMO de l'activité de la société. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2017 pour un montant de 131 598,69 € au taux de 1,69%.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

Rémunérations de souscription :

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

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,993 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2017, cette rémunération s'est élevée à 35 311 214,42 euros.

Calcul de la commission de gestion :

Conformément à l'article XVIII des statuts, les modalités de calcul de la rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion, prévoient une méthode de calcul permettant de fixer un taux 'variable' qui s'applique au montant des loyers et des charges. Par ailleurs, la rémunération de la Société de Gestion intègre 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.

Pour l'exercice 2017, cette rémunération s'élevait à 7 784 789,55 € HT, à laquelle il a été déduit, au titre des mesures d'incitation à la performance, 120 000 € HT soit une rémunération au titre des honoraires de gestion pour la Société de Gestion de 7 664 789,55 € HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une 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 est 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 2017, cette rémunération s'élève à 183 571,73 € HT.

Conventions d'avances en compte courant :

- Ces avances en compte courant non rémunérées ont pour objet le financement par la SCPI EDISSIMMO de l'activité de sociétés dans lesquelles votre SCPI a pris une participation. Les soldes de ces avances s'élèvent au 31 décembre 2017 à :
 - SCI PATIO CŒUR BOULOGNE : 3 681,35 €
 - SCI AJP94 : 15,50 €
 - SCI SAINT HONORE BOETIE : 3 276 €
 - SCI LALI : 151 488,21 €
 - SCI SEO : 2 448,30 €
 - SCI DE MONARCH : 13 586 304,68 €
 - SCI OMEGA : 4 068 000 €
 - SCI XENIOS : 2 152 926,50 €.
- L'avance en compte courant à la SCI IRAF pour un solde de 35 489 886,68€ au 31 décembre 2017 a été rémunérée au titre de l'année 2017 pour un montant de 1 308 981,34 € au taux de 3,87%.

Fait à Paris La Défense, le 20 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes,

MAZARS
ODILE COULAUD

Texte des résolutions

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 du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés 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

Maintien du report à nouveau unitaire

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 10 677 117,12 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2017, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2018.

Sixième 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 du dernier exercice clos de : 86 331 089,23 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 56 365 215,65 €
- augmenté du report à nouveau créée de : 10 677 117,12 €
- diminué du l'impact PGR/PGE de : - 78 727,06 €

constitue un bénéfice distribuable de : 153 294 694,92 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 86 331 089,23 €
soit : 8,76 €
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 : 66 963 605,69 €
soit : 6,36 €
par part de la SCPI.

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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 11 736 569,67 €, soit 1,19 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7^e résolution de la précédente Assemblée Générale,

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 en cours.

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 lors de l'exercice en cours,

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

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 du dernier exercice clos s'élève à 61 954 €.

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,

prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 2 129 653 217,04 €, soit 190,49 € par part,
- valeur de réalisation : 2 104 460 861,71 €, soit 188,23 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 473 302 592,14 €, soit 221,22 € par part.

Dixième résolution

Modification et fixation de la 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 à confirmer annuellement, de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion comme suit :

a) Assiette de rémunération

L'assiette de rémunération demeure inchangée.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015 a précisé que "les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation."

b) Taux de rémunération

Le taux de la commission de gestion est fixé à 7,50 % à compter de la présente assemblée, étant précisé qu'il est applicable à l'exercice en cours, soit depuis le 1^{er} Janvier 2018.

Ce taux sera majoré de manière permanente de 25 points de base si le résultat net comptable par part avant perception de la commission de gestion de l'année N-1 est supérieur à celui de l'année N-2.

Cette augmentation sera constatée par l'assemblée générale ordinaire statuant au cours de l'exercice N sur les comptes de l'année N-1 et s'appliquera de plein droit à l'exercice en cours, soit l'exercice N.

Ce mécanisme de majoration sera applicable dès l'exercice clos le 31 Décembre 2018.

Le taux ainsi majoré de la commission de gestion ne pourra excéder 8 %.

Le résultat net comptable par part avant perception de la commission de gestion s'établit à 9,53 euros par part au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

c) Mesures d'incitation à la performance

La commission de performance (paragraphe (b) de la 10^e résolution) adoptée à l'Assemblée Générale Ordinaire 9 Juin 2015) est supprimée.

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 en cours,

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 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Hubert LIGONES, M. François CAPES, SPIRICA, M. Jean-François DUPOUY, M. Xavier BONAMY) 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, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Treizième 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 dans la limite d'un montant 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 en cours.

Quatorzième résolution

Autorisation d'emprunt

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, 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, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % 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 en cours.

Quinzième résolution

Modification et adoption du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du projet de modification du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance,

décide de l'adopter dans toutes ses dispositions à compter de ce jour.

Prend acte qu'une copie sera annexée au présent procès-verbal.

Seizième 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 de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Roland MEHANI
Vice-Président	Alain MAZUE
Membres	Max WATERLOT Daniel MONGARNY Philippe BASTIN Hubert LIGONES François CAPES SPIRICA Jean-François DUPOUY Xavier BONAMY André MADEORE Jean-Yves LAUCOIN Claude BOULAND Hervé DELABY Jean-Luc PAUR

Les mandats de Messieurs Xavier BONAMY, François CAPES, Jean-François DUPOUY et Hubert LIGONES et SPIRICA arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, cinq postes sont à pourvoir.

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

	PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Hubert LIGONES	70	Physicien, ingénieur, manager du Centre de Recherche EDRAL	100	0
2	Xavier BONAMY	40	Technicien Etudes (Distribution Electrique)	270	0
3	François CAPES	51	Expert Forestier	2 175	5 parts de DUO HABITAT
4	SPIRICA			30 6019	2 422 parts de GEMMEO COMMERCE 75 048 parts de GÉNÉPIERRE 712 336 parts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5	Xavier DECROcq	54	Conseiller en Entreprise et Associé d'une exploitation agricole	100	
6	SCI du CHASTELLARD			869	
7	Arnaud BARLET	45	Directeur Gestion et Politique Industrielle	330	
8	Dimitri LAROUTIS	41	Directeur académique – Docteur en sciences économiques	445	
9	Michel MAS	66	Médecin retraité	1 600	2 000 parts de GÉNÉPIERRE
10	Achour MAMERI	71	Retraité	765	375 Parts de GÉNÉPIERRE 18 parts de PREMELY HABITAT 2
11	Gerald MAINFRAY	67	Expert-Comptable Consultant	204	
12	Joseph MARNIER	68	Retraité cadre bancaire	105	25 parts de DUO HABITAT
13	Cyrille SERVE	40	Banquier d'affaire	1 344	395 parts de GÉNÉPIERRE 175 parts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Annexe aux résolutions

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI Edissimmo

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

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

Il a pour objectif :

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

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

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

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

I - Composition et désignation des membres

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

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

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

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés avant l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

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

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

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

La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société de Gestion pour les nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leur nom, prénom, âge, références professionnelles et leur nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

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

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

Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de Surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

II - Fonctionnement du Conseil de Surveillance

A. Les membres du Conseil de Surveillance

1°) Condition d'éligibilité

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

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

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère). S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

3°) Mandats successifs des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles indéfiniment à l'issue de l'exercice

de leur mandat dans les conditions de l'Article II-A-1° et 2° ci-dessus.

B. Bureau du Conseil

1°) Election des membres du Bureau

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

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

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

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

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

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

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

- fixer le calendrier des réunions du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,

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

Annexe aux résolutions

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

3°) Missions du Secrétaire du Conseil de Surveillance

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

C. Les réunions des Conseils de Surveillance

1°) Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige.

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

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

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

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

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

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

(i) Modalités de convocation

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

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

- Convocation par la Société de Gestion

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

Au moins quinze (15) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre

du jour de la séance du Conseil de Surveillance ainsi que les éléments nécessaires à leur réflexion et leur permettant de donner un avis sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

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

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

- Convocation par les membres du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

(ii) Ordre du jour

- En cas de convocation par la Société de Gestion

L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

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

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

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

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

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

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

3°) Tenue des réunions du Conseil de Surveillance

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

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

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

Un mandat peut être donné par un membre du Conseil de Surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de

deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

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

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

4°) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

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

5°) Secrétaire de séance

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

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

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

6°) Registre de présence et procès-verbaux

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

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

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

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

III - Comité Comptable et Financier

Afin de conférer au CS une autonomie et d'initiative dans ses missions de contrôle et de surveillance est instituée une instance émanant du CS et dénommée Comité Comptable et Financier (CCF).

1°) Rôle du CCF

Le CCF peut se saisir de tous sujets permettant d'éclairer, dans une démarche proactive, le CS dans sa mission de contrôle et de surveillance et avec son accord.

2° Composition du CCF et éligibilité

Le CCF est un organe de flexibilité et de réactivité. Sa composition doit être suffisamment adaptable pour intégrer ses charges en cours et prévisionnelles en termes de quantité de travail et de complexité. Les membres du CCF (entre 3 à 6) doivent être candidats et élus par le CS à bulletin secret. La composition du CCF peut évoluer annuellement.

3° Fonctionnement du CCF

Les Membres du CCF désignent un animateur pour coordonner ses travaux et gère les relations avec la SDG et le CS. Les membres du CCF sont libres d'organiser leurs travaux tout au long de l'année. Une réunion, minimum, est positionnée à l'agenda annuel en mars avant le CS préparant l'AG et permettant l'ajustement entre les demandes et des résultats du CCF et les présentations de la S.D.G.

4° Rétribution du CCF

Le CS définit la forme et les montants qu'il attribue aux membres du CCF à titre de rétribution. Cette dernière suivra des dispositifs identiques à ceux qui régissent l'attribution des jetons de présence aux séances du Conseil de Surveillance.

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

IV - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

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

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

- d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe aux résolutions

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

V - Déontologie

A. Obligations générales

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

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

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

Seul le Président du Conseil de Surveillance est habilité à s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le rapport annuel.

B. Confidentialité

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

C. Détention d'informations privilégiées

Tout membre du Conseil de Surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence significative sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées, un membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de Gestion pourra suspendre toute opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance doivent en informer la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.

D. Obligation de diligence

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent s'efforcer de participer aux travaux de cette instance.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

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

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions tant préparatoires que plénières, l'absence à l'une ou l'autre de ces réunions étant considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

Au terme de trois absences en pré-Conseil de Surveillance ou en Conseil de Surveillance sur la durée du mandat concerné et sur proposition unanime du Bureau du Conseil de Surveillance ou d'un tiers des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut être saisi de la difficulté. Si le Conseil de Surveillance à la majorité des 2/3 envisage une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche il charge le Président du Conseil de Surveillance de se rapprocher du conseiller défaillant. Si aucune solution ne peut être trouvée (engagement de présence, démission ou engagement de ne pas représenter sa candidature si le renouvellement est dans moins de 6 mois) le Président en informe le Conseil de Surveillance et fait voter la présentation d'une résolution de révocation à la majorité des 2/3 pour la prochaine Assemblée Générale. La Société de Gestion s'engage, au bout de ce processus équilibré, à voter en faveur de cette résolution de révocation. La révocation par l'Assemblée Générale d'un membre du Conseil de Surveillance entraînera son inéligibilité pour une durée de deux mandats.

Enfin, l'assiduité de chaque membre conditionne l'attribution des jetons de présence dans la mesure où leurs montants sont déterminés en fonction de la présence des membres du Conseil de Surveillance aux séances du Conseil de Surveillance.

L'assiduité des membres qui demandent le renouvellement de leur mandat sera 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).

E. Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de Gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer le Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

VI - Responsabilité - Révocation

1°) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

Il est précisé que les membres des Conseils de surveillance sont considérés par les assurances comme des mandataires sociaux.

A ce titre, ils bénéficient, dans le cadre du contrat d'assurance groupe "responsabilité civile des mandataires sociaux" d'Amundi Group, d'une garantie en cas de fautes commises dans le cadre de leur mandat.

2°) Révocation

En cas de manquement par un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance de ses obligations au titre du V ci-dessus, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des deux tiers demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du ou des membres concernés.

VII - Relations du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion

Le responsable de la vie sociale de la SCPI est chargé d'assurer les relations permanentes avec les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent à lui pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations en évitant toutes erreurs de communication d'informations.

Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique de la Société de Gestion et aux équipes en charge de Gestion de la SCPI au sein de la Société de Gestion.

VIII - Budget de fonctionnement

Conformément aux statuts de la SCPI le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) est fixé annuellement par l'Assemblée Générale, à charge pour le Conseil de Surveillance d'en définir chaque année les règles d'affectation entre ses membres.

Dans le but d'encourager et de reconnaître l'implication des membres du Conseil de Surveillance, le principe d'un versement de jetons de présence à la demi-journée a été adopté.

Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la SCPI (en ce compris les frais de déplacement des membres du Bureau pour les besoins des assemblées générales) ne seront pris en compte que sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montants que le Conseil de Surveillance fixe lui-même.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y apposera, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais des membres du Conseil de Surveillance, son «Bon à Payer» et sa signature avant de procéder à son règlement dans les plus brefs délais conformément au formulaire figurant en Annexe 1 du présent Règlement.

Toute présomption d'abus constaté par la Société de Gestion relative au remboursement des frais sera immédiatement portée à l'attention du Président du Conseil de Surveillance qui en informera les membres du Bureau à charge pour le Bureau de trouver une solution, dans la discrétion, avec le membre concerné par la présomption d'abus. En cas de solution amiable le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion. En cas de différend, le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion et les membres du Conseil, lesquels pourront proposer par une décision statuant à la majorité des deux tiers qu'une résolution soit proposée en Assemblée Générale afin de révoquer le membre concerné pour manquement à son obligation de loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de Gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de Gestion pour un partage équitable des frais.

IX - Modification du Règlement

Toute modification du présent Règlement sera soumis au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI, étant toutefois précisé que les dispositions du présent Règlement qui reprennent certaines des dispositions statutaires ne pourront être modifiées que pour autant que les dispositions correspondantes des statuts aient été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.

*

**

Le présent règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI Edissimmo a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI en date xx/xx/xxxx.

Annexe aux résolutions

Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

ANNEXE 1

Demande de remboursement de frais

 <p>Amundi ASSET MANAGEMENT Amundi Immobilier</p>	ADMINISTRATION DE FONDS	
<p>DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE FRAIS A retourner, accompagnée des justificatifs originaux, à Amundi Immobilier - Service Juridique 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 PARIS CEDEX 15</p>		
SOCIÉTÉ	EDISSIMMO	
OBJET	Conseil de Surveillance du	
NOM DE L'ASSOCIÉ		
ADRESSE		
Mode de règlement	Par virement	
INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES		
KMS	TYPE CV	PRIX KM
PARKING		
PÉAGE		
TRAIN / AVION		
MÉTRO / RER		
TAXI		
HÉBERGEMENT		
RESTAURATION		
TOTAL		

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

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

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.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 23/03/2018 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 2 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

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

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

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

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

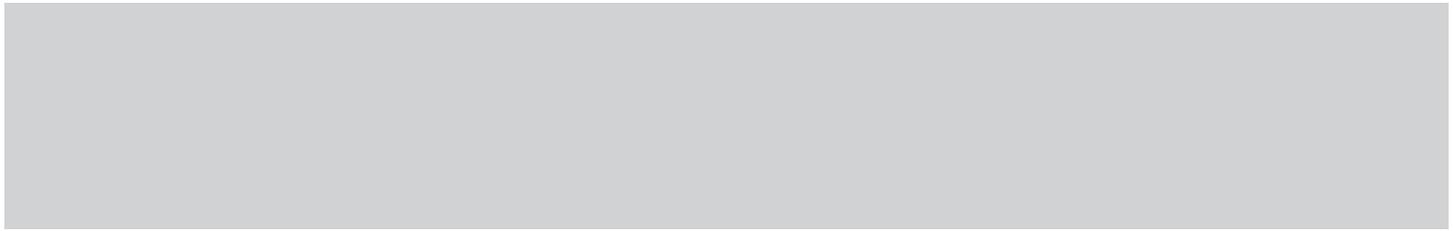
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

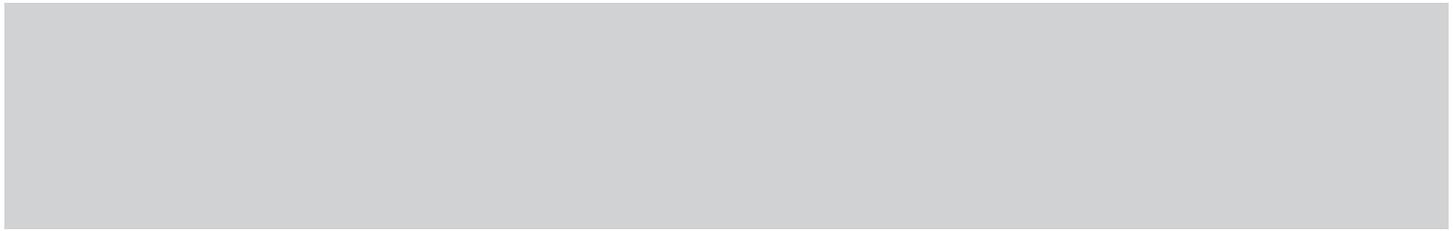
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.







Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

EDISSIMMO - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF 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 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Photos : Myphotoagency - Conception graphique : Atelier Art'6.