

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

SCPI EDISSIMMO

SCPI au capital de 828 259 380 €.
Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75015 PARIS.
N° SIREN 337 596 530 R.C.S. PARIS.

AVIS DE CONVOCATION

Les Associés de la Société EDISSIMMO sont convoqués le mardi 8 juin 2010 en Assemblée Générale Mixte à 10 heures, Hôtel Le Meditel, 28, boulevard Pasteur, 75015 Paris (Métro Pasteur) en vue de délibérer sur :

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

A TITRE ORDINAIRE :

- Rapport de la Société de gestion sur l'activité de la Société sur l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société et sur les conventions visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier,
- Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de cet exercice et sur les conventions visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier,
- Approbation des comptes annuels,
- Approbation des conventions entre la Société et la Société de gestion,
- Quitus à la Société de gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat et fixation du revenu à distribuer,
- Approbation de la rémunération de la Société de gestion,
- Approbation de l'indemnisation des membres du Conseil de Surveillance,
- Impôt sur les plus values immobilières,
- Autorisation de cessions ou échanges d'immeubles,
- Autorisation d'imputation sur la prime d'émission ou la prime de fusion
- Rémunération de la Société de gestion sur les cessions et acquisitions d'immeubles
- Autorisation de travaux,
- Autorisations d'emprunt,
- Approbation des valeurs de la Société,
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier,
- Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,,
- Pouvoirs pour les formalités.

A TITRE EXTRAORDINAIRE :

- Rapport spécial de la Société de gestion,
- Rapport spécial du Conseil de surveillance,
- Modification du montant des commissions de cession de parts,
- Modification de l'article XVII des statuts,
- Modification de l'article XVI des statuts,
- Pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Première résolution. — L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

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

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

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

Cinquième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2009, au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 67 668 235,94 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 67 499 812,61 €, et le solde soit 168 423,33 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer la commission de gestion, plafonnée statutairement à 10 % H.T. sur les recettes locatives H.T., à 7,25 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2010.

Septième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés fixe à 110 000 € au maximum, pour l'exercice 2010, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

Huitième résolution. — Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des Associés autorise, pour les exercices 2009 et 2010, la société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des seuls associés "personnes physiques" suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier au titre de ces années.

1/ L'assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus value comptable réalisée.

2/ En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale des Associés autorise également la société de gestion :

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

— à imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Le montant de l'impôt payé en 2009 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 1 046 236 €.

Neuvième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société durant l'exercice 2010 et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

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

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

Dixième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés autorise l'imputation, à effet du 1er janvier 2010, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI EDISSIMMO des frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

Onzième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer, pour l'exercice 2010, la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la Société de gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :
 - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise.
 - augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.

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

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

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

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

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

Treizième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER

à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme pour le compte de EDISSIMMO, après information du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

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

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en oeuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

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

– la valeur nette comptable arrêtée à	1 029 173 740,32 €, soit 190,11 € par part.
– la valeur de réalisation arrêtée à	1 039 500 794,40 €, soit 192,02 € par part.
– la valeur de reconstitution arrêtée à	1 188 010 657,18 €, soit 219,45 € par part.

Seizième résolution. — Le mandat de l'expert immobilier, le cabinet CBRE VALUATION, arrivant à terme, l'Assemblée Générale des Associés décide de reconduire son mandat pour quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix septième résolution. — Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, le cabinet MAZARS arrivant à échéance, l'Assemblée Générale des Associés renouvelle son mandat à compter de la présente Assemblée, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Dix huitième résolution. — Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Pierre MASIERI, arrivant à échéance, l'Assemblée Générale des Associés renouvelle son mandat à compter de la présente Assemblée, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Vingtième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la modification du montant des commissions perçues au titre des cessions de parts sans intervention de la société de gestion

Celles-ci prendront effet à compter du 1er juillet 2010 et seront les suivantes :

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

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

Vingt et unième résolution. — Sous réserve du vote favorable de la vingtième résolution, l'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder à la modification de l'article XVII-3) des statuts :

Ancienne rédaction :

3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :

– Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération,

– Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT).

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

Nouvelle rédaction :

3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :

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

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

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

Le reste de l'article XVII est inchangé

Vingt-deuxième résolution. — L'Assemblée Générale des Associés après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de surveillance autorise la Société de gestion à compléter l'article XVI des statuts relatif à l'affectation des charges en y incluant la prise en charge par la société de gestion des frais de gestion technique non refacturables aux locataires liés à la vacance.

L'article sera ainsi modifié :

Ancienne rédaction

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société

Nouvelle rédaction :

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices et à la gestion technique non refacturable du fait de la vacance, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société

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

*La Société de gestion,
AMUNDI IMMOBILIER.*

1001723