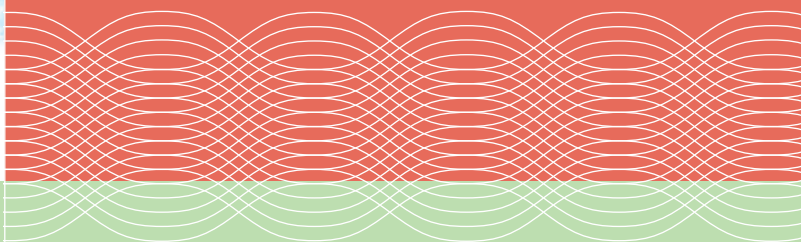


Edissimmo



Rapport annuel
2008



Sommaire

- 2** Organes de Gestion et de contrôle
- 3** Chiffres clés et indicateurs de performance 2008
- 4** Rapport de la Société de gestion
- 20** Tableaux annexes
- 23** Situation des investissements au 31 décembre 2008
- 32** Comptes annuels au 31 décembre 2008
- 36** Règles et méthodes comptables
- 39** Compléments d'informations
- 42** Rapport du Conseil de surveillance
- 52** Rapports des Commissaires aux comptes

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2008

SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM REAL ESTATE

S.A. au capital de 11 008 372 €
Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président

Michel PELOSOFF

Directeur Général et administrateur

Patrick de LATAILLADE

Directeur Général délégué

Nicolas SIMON

Autres administrateurs

Jean-François ABADIE
Bruno CALMETTES
Pierre-Paul COCHET
Paul-Henri de LA PORTE du THEIL
Bernard MICHEL
Yves PERRIER
Guillaume ROUSSEAU
CAAM GROUP représenté par Fathi JERFEL

Au jour de l'Assemblée Générale :

Président

Fathi JERFEL

Directeur Général

Nicolas SIMON

Autres administrateurs

Jean-François ABADIE
Bruno CALMETTES
Pierre-Paul COCHET
Paul-Henri de LA PORTE du THEIL
Bernard MICHEL
Yves PERRIER
Guillaume ROUSSEAU
CAAM GROUP représenté par Michel PELOSOFF

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Roland MEHANI

Vice-présidents

Dominique DEVOS
René HAMONIC
SCI CHANTEMERLE représenté par Michel LAGRANGE

Secrétaire

Jacques MAURY

Membres

Alain ALZY
Michel BAUD
Christian BOUTHIE
François CAPES
André COLLIN
Jean-Pierre DAVID
Renaud DIEZ
Paul FOUIN
Thierry LEBRUN
André MADEORE
Pierre MATHIEU
Olivier NIEZGODZKI
Emmanuel ROBLAIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

CABINET MAZARS représenté par Mme Odile COULAUD

Suppléant

Pierre MASIERI

Expert immobilier

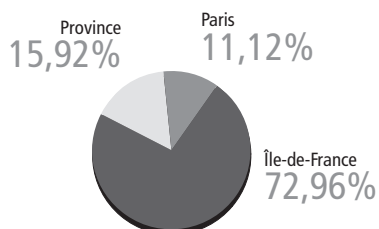
CB RICHARD ELLIS VALUATION

Chiffres clés

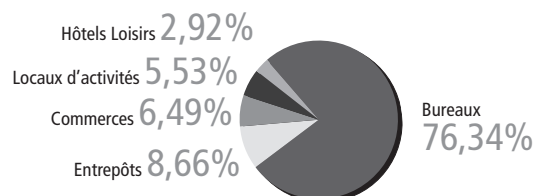
au 31 décembre 2008

Date de création	1986
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	1 194 380 685 €
Nombre d'associés	47 421
Nombre d'immeubles	113
Surface du patrimoine	626 463 m ²
Nombre de locataires	457
Taux d'occupation net moyen	90,39%
Résultat par part	13,00 €
Dividende par part (hors PFL)	12,94 €
Dividende (y c. PFL)	13,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2008)	3,01 €

Répartition du patrimoine
valeur vénale par zones géographiques



Répartition du patrimoine
par types de locaux
(toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



Rapport de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2008 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2008 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 EDISSIMMO.

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Depuis la fin de l'été, les principaux indicateurs économiques se sont dégradés, suite à la perte de confiance des investisseurs, liée en particulier à la faillite de la banque d'investissement Lehman Brothers. La crise en résultant s'est peu à peu propagée à l'ensemble de l'économie mondiale, y compris à celle des pays émergents. En France, le Produit Intérieur Brut a enregistré un repli d'environ 1% au 4^e trimestre, après la stagnation observée au 3^e trimestre. La production industrielle et les investissements opérés par les entreprises se sont dégradés, tandis que le déficit commercial national atteignait un nouveau record en 2008, pour s'établir à près de 56 milliards €.

Malgré une inflation retombée à un niveau historiquement bas, à 1% en fin d'année, la consommation des ménages a reculé au mois de décembre, pourtant traditionnellement très dynamique, accusant un repli de 0,9% en rythme mensuel. Par ailleurs, l'une des conséquences les plus marquantes de la récession qui s'annonce est la remontée du nombre de demandeurs d'emplois en fin d'année : 217 000 demandeurs d'emploi supplémentaires ont été recensés en 2008, dont 46 000 pour le seul mois de décembre.

Après deux années d'activité intense, l'année 2008 a logiquement marqué un retournement de tendance sur le marché de l'immobilier d'entreprise, particulièrement sensible à partir du mois de septembre 2008.

> LE MARCHÉ DES BUREAUX

Malgré la détérioration de l'environnement économique, le marché des utilisateurs n'a été, pour le moment, que faiblement impacté par la crise. En effet, les différents indicateurs (taux de vacance, équilibre offres et demandes) demeurent bien orientés aussi bien en Île-de-France qu'en Régions.

En Île-de-France, la demande placée a dépassé 2,3 millions de m², le taux de vacance est remonté à 5,6%

en fin d'année mais demeure globalement contenu et le loyer moyen est en légère progression. Les mouvements d'utilisateurs y ont été essentiellement motivés, en cette fin d'année, par un souci d'optimisation des surfaces occupées et par le regroupement de différentes entités dans des surfaces de plus grande taille, alors que le premier semestre avait été caractérisé par une forte activité des PME.

L'offre à un an atteint 4,1 millions de m², en progression sensible de 19% en rythme annuel. La part d'offre neuve dans l'offre globale a atteint 35% en fin d'année, un niveau élevé par rapport à celui observé ces dernières années. Avec la livraison d'environ 900 000 m² en 2008, les prises à bail et plus spécifiquement celles de taille importante ont concerné des immeubles de très bonne qualité, si bien que les immeubles moins qualitatifs ont enregistré une absorption négative et ont fait progresser l'offre.

Par ailleurs, 1,2 million de m², actuellement en cours de construction, devraient alimenter le marché en 2009 et 2010 et contribuer à l'accélération de l'obsolescence de certains biens.

Le loyer "prime" est resté stable à 830 € HT HC/m²/an au 4^e trimestre 2008 dans le Quartier Central des Affaires parisien. En rythme annuel, il enregistre une progression de 0,6%. Le ralentissement de la hausse se confirme également pour le loyer moyen, en hausse de 2% entre fin 2007 et fin 2008. Ce maintien des loyers s'est opéré notamment grâce aux prises à bail de surfaces neuves, de grandes tailles dans des immeubles récemment livrés, tandis que les immeubles de moindre qualité peinent à trouver des locataires et subissent des pressions à la baisse de leurs valeurs locatives.

En Régions, les transactions locatives reculent de 9% en 2008 par rapport à 2007 mais le niveau de demande placée des seize principales villes de province reste élevé et excède même celui recensé en 2000, avec près de 1,2 million de m² pris à bail au cours de l'année. Les actifs de bonne qualité ont été plutôt favorisés par les utilisateurs, puisque la moitié de la demande s'est portée sur des immeubles neufs.

Ainsi, les marchés proposant une offre de bonne qualité, bien localisée, enregistrent des niveaux de demande placée toujours soutenus. Aucun ralentissement ne s'est produit au cours des six derniers mois, la demande placée s'étant également répartie entre les deux semestres.

L'offre de bureaux a, quant à elle, sensiblement augmenté durant les douze derniers mois. L'offre à un an progresse ainsi de 26%, passant de 1,8 million de m² à fin 2007 à 2,2 millions de m² à fin 2008. L'offre neuve augmente plus fortement (+ 33%), soutenue par les chantiers actuellement en cours, d'un volume comparable à celui des livraisons enregistrées en 2008.

La progression des loyers s'est nettement accélérée ces deux dernières années, soutenue par une offre abondante d'immeubles neufs bien localisés répondant à une demande soutenue de bureaux de bonne qualité, exprimée par les utilisateurs. Ainsi, le loyer moyen des bureaux en Régions, calculé à partir des baux signés dans les immeubles neufs ou restructurés dans les quinze principaux marchés régionaux, a enregistré une hausse de près de 6% pendant les douze derniers mois, du même ordre que celle recensée entre 2006 et 2007.

> LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

À l'instar des autres produits immobiliers, le marché des entrepôts a enregistré un ralentissement de son activité en 2008. Ainsi, le niveau de demande placée s'est établi à 2,4 millions de m², en repli de 8% par rapport à celui de 2007, soutenu par les marchés régionaux. Le bassin parisien a vu son niveau de demande placée diminuer pour la deuxième année consécutive, accueillant 21% de la demande placée sur l'ensemble du territoire en 2008 contre 30% en 2007. Les trois quarts des transactions locatives ont été contractés dans des actifs récemment livrés.

L'offre immédiatement disponible a augmenté de manière significative au cours de l'année 2008 pour atteindre 2,3 millions de m², soit l'équivalent d'une année de commercialisation. Les nombreuses livraisons qui ont alimenté le marché en 2008 ont été rapidement prises à bail au détriment de bâtiments de moindre qualité. Ainsi l'absorption nette (définie comme le solde entre les surfaces nouvellement prises à bail et celles libérées lors du déménagement) apparaît négative, les plate-formes anciennes étant délaissées au profit de plate-formes conçues plus récemment donc plus efficaces. À fin 2008, plus de la moitié de l'offre concerne des actifs neufs.

Les loyers moyens sont globalement restés stables en 2008, mais les déséquilibres croissants entre l'offre et la demande en Ile-de-France ont entraîné un léger repli des valeurs. Elles atteignent désormais 52 € HT HC/m²/an, en baisse de 5% en rythme annuel. De plus, les mesures d'accompagnement au profit des locataires se sont généralisées sur la plupart des marchés. Les loyers des bâtiments de seconde main devraient se replier en 2009, alors que la demande placée

devrait reculer d'environ 20%. L'abandon de nombreux projets de développement devrait néanmoins limiter la progression de l'offre.

> LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2008, la demande placée en locaux d'activités et d'entreposage a nettement baissé, de 16%, par rapport au niveau de 2007 pour se situer à 1,1 million de m², un résultat toutefois supérieur à la moyenne de ces dernières années. Ce recul résulte d'une baisse généralisée de la demande à l'acquisition, contrainte par les actuelles difficultés de financement. Celles-ci empêchent également la mise en chantier de nombreux projets. Ainsi, l'offre immédiatement disponible s'est stabilisée entre fin 2007 et fin 2008, à 2,4 millions de m². L'offre future est en repli, puisque seulement 170 000 m² sont actuellement en cours de construction. Les loyers demeurent stables, toutefois les mesures d'accompagnement se sont intensifiées sur l'ensemble des zones de marché, y compris au nord de l'Île-de-France, traditionnellement la plus attractive pour les utilisateurs.

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après deux années de fort dynamisme, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a accusé un net repli de son activité en 2008. Le volume enregistré a atteint 15,6 milliards d'€, en retrait de 58% par rapport à 2007, mais à un niveau équivalent à la moyenne des dix dernières années. La baisse des engagements a concerné tous les produits, à l'exception de l'immobilier de services, dont le volume progresse de près de 50%, grâce notamment à la forte attractivité du segment hôtelier (Source : Atisreal). Les investissements en bureaux ont représenté les deux tiers du montant global.

La Région Parisienne a attiré 73% des investissements, une part en repli sensible par rapport aux deux dernières années. Ce recul est principalement dû à la taille moyenne plus importante des transactions traditionnellement enregistrées en Île-de-France, en particulier dans les secteurs situés dans Paris intra-muros, où le prix au m² est le plus élevé. Le resserrement des conditions de crédit pénalise ces grandes opérations qui se concrétisent plus difficilement, tandis que les investisseurs disposant de fonds propres suffisants sont de moins en moins nombreux. Par conséquent, les taux de rendement sont fortement remontés au cours de l'année 2008 en Île-de-France. Le taux "prime" est ainsi passé de 3,80% à 4% fin 2007 à un niveau se situant en fin d'année 2008 entre 5,50% et 5,75%, aucune transaction de référence n'ayant toutefois été recensée cette année dans les quartiers "prime" parisiens.

Les investissements en **Régions** ont subi un net recul en 2008, avec un volume de 4,2 milliards d'€, en baisse de

35% par rapport au volume 2007. Ce repli est toutefois moins important que celui enregistré en Île-de-France (-58%), les produits bureaux et immobiliers de services en particulier ayant confirmé leur attractivité. De plus, la moindre taille des opérations enregistrées en Régions permet un accès à la dette plus aisé que pour les plus grandes acquisitions, traditionnellement conclues en Île-de-France. Malgré tout, les marchés des Régions ont été progressivement rattrapés, au 2^e semestre, par l'amplification de la crise économique. En effet, les investissements ont sensiblement baissé durant la deuxième partie de l'année : les nombreuses ventes promoteur initiées en 2007 et qui avaient alimenté les volumes en début d'année 2008 ont été pratiquement inexistantes au second semestre. Les récentes transactions ont reflété une remontée des taux de rendement, effective à partir du 3^e trimestre mais qui demeure toutefois encore faible, par rapport à celle recensée dans le Quartier Central des Affaires parisiennes. Le taux "prime" est resté stable en Régions entre le 3^e et le 4^e trimestre, tandis que le taux "prime" de Paris Quartier Central des Affaires remontait de 0,55%. En rythme annuel, le taux de rendement "prime" est remonté sur l'année 2008 de 0,90% en Régions et de 1,50% à Paris.

> PERSPECTIVES 2009

Le recul des performances des actifs immobiliers proviendra principalement de la baisse des valeurs locatives.

Relativement épargné jusqu'à présent, le marché des utilisateurs devrait connaître une activité nettement plus contenue en 2009 que ces dernières années. En effet, l'entrée en récession de la France, dont le PIB devrait être en retrait de 1,3% en 2009 selon les prévisions du Crédit Agricole, entraînera des destructions d'emplois. (420 000 emplois entre 2008 et 2010 dont 150 000 en Île-de-France) et une consommation de surfaces de bureaux en baisse. La demande placée ne devrait pas dépasser 1,7 million de m² en 2009 en Île-de-France et 900 000 m² pour les seize principaux marchés régionaux, respectivement en repli de 30% et 22% par rapport aux niveaux atteints en 2008.

L'offre, quant à elle, poursuivra sa progression, pour atteindre 5 millions de m² alimentée par une production d'offres neuves aussi bien en Île-de-France qu'en Régions. Cet excédent d'offre devrait conduire à un réajustement des valeurs locatives. Cette baisse des loyers sera vraisemblablement plus sensible pour les actifs de seconde main, qui souffriront de la concurrence des immeubles neufs, ainsi que pour les actifs "prime", dont certains loyers actuels sont trop élevés pour les locataires. Toutefois, la baisse du nombre de projets de développement à horizon 2010/2011 pourrait empêcher une situation prolongée sur certains marchés et éviter ainsi un recul prononcé du loyer moyen en fin d'année 2009.

Le volume d'investissement restera contraint par la rareté des transactions immobilières, la baisse des prix n'étant pas encore prise en compte par le marché. En outre l'accès à l'emprunt restera sous contraintes. Le volume d'investissement devrait par conséquent se situer entre 8 et 12 milliards d'€ pour l'ensemble du territoire.

> LA COLLECTE DES SCPI

(source EIF)	2007	2008	Variation
Collecte brute	1 685 M€	1 232 M€	- 26,88%
Collecte nette	1 377 M€	874 M€	- 37%
Marché des parts	308 M€	345 M€	+ 12%
Capitalisation	17 240 M€	17 303 M€	+ 0,4%
Nombre de SCPI	126	130	+ 3%

La collecte nette se répartit essentiellement entre 163 M€ en SCPI fiscales, 201 M€ de SCPI Murs de magasins et 487 M€ pour les SCPI classiques diversifiées soit 46% de la collecte nette totale.

Au total, 43 SCPI ont ouvert leur capital en 2008, contre 48 en 2007.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 345 M€ contre 308 M€ en 2007 ce qui représente une hausse de 12%.

> L'OPCI (ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER)

Crédit Agricole Asset Management Real Estate figure depuis juin 2007 parmi les premières sociétés de gestion à avoir reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers pour gérer des OPCI.

CAAM-RE a créé en 2007 et 2008 plusieurs OPCI.

À ce jour aucune SCPI ne s'est, à notre connaissance, transformée en OPCI comme la législation le permet.

Votre SCPI examinera l'opportunité d'une telle transformation lorsque la réglementation et l'environnement fiscal de cette opération auront été définitivement précisés.

Les comptes d'Edissimmo

PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES ET DES VALEURS DE LA SCPI

(en €)

	31 décembre 2007 (a)	31 décembre 2008 (b)	% var. (b) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	93 482 382	90 700 057	- 2,98%
Produits financiers ⁽²⁾	2 651 795	1 130 055	- 57,39%
sous-total	96 134 176	91 830 112	- 4,48%
Charges immobilières ⁽³⁾	- 7 779 500	- 5 602 206	- 27,99%
Frais généraux	- 9 236 708	- 9 143 896	- 1,00%
Travaux de remise en état	- 1 446 033	- 1 793 739	24,05%
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 1 385 101	391 931	- 128,30%
Provisions pour charges non récupérables	- 1 599 698	981 880	- 161,38%
Charges financières sur emprunts	- 6 540 885	- 5 967 034	- 8,77%
Résultat exceptionnel	35 817	- 321 573	- 997,81%
RÉSULTAT COMPTABLE	68 182 069	70 375 474	3,22%
Résultat comptable par part	12,59	13,00	3,22%
Dividendes par part sur non-optant	13,00	13,00	- 0,04%
R.A.N. comptable après affectation du résultat	3,01	3,01	0,12%

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

> LES PRODUITS

(en €)

	31/12/2007 (a)	31/12/2008 (b)	% var. (b) / (a)
Produits de l'activité immobilière	93 482 382	90 700 057	- 2,98%
Produits financiers	2 651 795	1 130 055	- 57,39%
TOTAL	96 134 176	91 830 112	- 4,48%

En 2008, les loyers facturés se sont élevés à 90 700 057 € soit une baisse de 2,98 % par rapport à 2007. Les principales diminutions s'expliquent essentiellement par les ventes opérées sur l'exercice 2007 ainsi qu'un certain nombre d'actifs en rénovation étant pour la plupart d'entre eux achevés. Ainsi, les immeubles rue du Dôme à Boulogne, rue Roque de Fillol à Puteaux et rue Galieni à Issy-les-Moulineaux sont reloués. Seuls subsistent deux chantiers toujours en cours, quai Le Galo à Boulogne et rue des Étudiants à Courbevoie.

Ces diminutions sont en partie compensées par des acquisitions réalisées en 2007 (prise en compte d'une année complète de loyers) ou en 2008 (loyers pris prorata temporis), ainsi que par les relocations habituelles et la forte indexation sur la période.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès du Crédit Agricole ainsi que la rémunération des comptes bancaires, soit un total de 1 130 055 € fin 2008 à comparer à 2 651 795 € fin 2007.

La diminution des produits financiers est à rapprocher de la baisse de l'encours moyen des disponibilités, comme nous l'indique le tableau suivant.

Évolution de l'encours moyen en K€	2007	2008
Ouverture au 1 ^{er} janvier	136 720	25 898
Solde au 31 décembre	25 898	78 804
Encours moyen	81 309	52 351

Le taux de rendement moyen pour l'année 2008 s'élève à 3,86 %, identique à 2007.

Les moyennes trimestrielles des taux EONIA sont les suivantes :

1 ^{er} trimestre 2008	4,04%	1 ^{er} trimestre 2007	6,61%
2 ^e trimestre 2008	3,99%	2 ^e trimestre 2007	3,86%
3 ^e trimestre 2008	4,25%	3 ^e trimestre 2007	4,04%
4 ^e trimestre 2008	3,14%	4 ^e trimestre 2007	3,94%

> LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier net était de 91,42% au 1^{er} trimestre, de 89,39% au 2^e trimestre, de 89,02% au 3^e trimestre, de 91,81% au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 90,39% en 2008 contre 91,70% en 2007.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Il est calculé hors locaux neutralisés (la neutralisation des immeubles est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé ; lorsqu'un immeuble est neutralisé, les loyers facturés ou potentiels le concernant ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux d'occupation).

> LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2008, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élève à 53 361 m², ainsi répartis (contre 60 156 m² en 2007) :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2008 par affectation (en m²)

Bureaux	8 894
Entrepôts	35 849
Archives	856
Activités	1 315
Commerces	6 447
Total	53 361
Nombre de parkings	533

La baisse du stock de locaux vacants s'explique notamment par la location de la plate-forme logistique du bâtiment 3 à la ZAC du Val Bréon (77) représentant à elle seule 17 107 m².

Détail par zone géographique

	Bureaux	Entrepôts	Archives	Activités	Commerces	Total
Paris	128					128
Ile-de-France	8 640	17 144	386	1 315	6 049	33 534
Région	126	18 705	470		398	19 699
Total	8 894	35 849	856	1 315	6 447	53 361
Nombre de parkings						533

> LES BAUX 2008

En 2008, 83 baux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble de ces baux s'élèvent à 13 685 137 € contre 14 521 422 € en 2007 soit une baisse de 5,7%. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Val Bréon Bâtiment 3 (Vefa signée le 20/03/2008) – 43 667 m² d'entrepôt loués à KUHNE NAGEL pour un loyer de 2 270 K€ par an. Bail 6 ans ferme,

- Les Seize Arpents 78690 ORGEVAL – 6 320 m² de locaux commerciaux renouvelés à ORGEDIS pour un loyer de 600 000 K€ par an, +42% par rapport au loyer sortant,
- 16/18, rue du Dôme 92100 Boulogne – 4 943 m² de bureaux, 657 m² d'activité et 123 parkings, bail signé avec le groupe LAGARDERE – loyer de 2 051 000 €/an avec une franchise de 8 mois après une rénovation lourde de l'immeuble – Bail 6 ans ferme,
- 4, rue Albert Camus 92500 RUEIL-MALMAISON – 1 065 m² de bureaux et 36 parkings renouvelés à REYNOLDS, loyer de 325 195 K€ par an, +10% par rapport au loyer sortant,
- 139/175, rue JJ Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX – 1 187 m² de bureaux et 32 parkings bail signé avec LOCAPOSTE – loyer de 283 000 €/an – +22% par rapport au loyer sortant et 1 066 m² de bureaux et 32 parkings renouvelés à FORM'A – loyer de 305 000 € par an (équivalent au loyer sortant)
- 37/39, rue Michel Berthet 69009 LYON – VEFA livrée le 28/08/2008 – 6 810 m² de bureaux 1^{er} location avec la COFACE – loyer 1 394 270 €/an,
- 8, place du Marechal Juin 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX – 3 823 m² de bureaux et 86 parkings, bail signé avec AUSY, loyer de 1 480 000 €/an. Bail 6 ans ferme.

> LES CHARGES NETTES IMMOBILIÈRES (HORS GROS TRAVAUX ET DÉPENSES DE REMISES EN ÉTAT) ET FRAIS GÉNÉRAUX

	Charges immobilières Hors Travaux et remise en état (en €)		
	31/12/2007 (a)	31/12/2008 (b)	% var. (b) / (a)
Entretiens et réparations	- 2 971 850	- 2 337 368	- 21,35%
Assurances	- 159 307	- 156 234	- 1,93%
Honoraires	- 634 630	- 706 289	11,29%
Impôts et taxes	- 3 254 050	- 1 907 194	- 41,39%
Autres	- 759 662	- 495 120	- 34,82%
TOTAL	- 7 779 500	- 5 602 206	- 27,99%

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Le niveau des charges immobilières nettes est de 5 602 206 € comparé à un niveau de réalisation en 2007 de 7 779 500 €.

Dont entretien et réparations – 2 337 368 €

Ce poste se compose des provisions sur locaux vacants constituées à chaque situation intermédiaire et des dépenses engagées au cours des exercices précédents considérées comme récupérables, devenues non refacturables du fait de l'inoccupation des locaux.

Site	en K€
221, rue Lafayette PARIS	256
60, rue du dessous des berges PARIS	203
61, rue de Ponthieu PARIS	193
20, av. de Denain VALENCIENNES	187
CC 4 vents 28 bis, rue du Gal Leclerc BRIE-COMPTE-ROBERT	165
522, Chemin de la Madrague MARSEILLE	128
7/13, av. du 8 Mai 1945 VITRY-SUR-SEINE	113
171/173, av. J. Jaurès PARIS	105
13, av. Albert 1 ^{er} DIJON	100
Tour Onyx 10, rue Vandrezanne PARIS	97
Tour Pleyel 153, bld A. France SAINT-DENIS	89
83/85, bld Vincent Auriol PARIS	89
1, rue Magellan PARIS	81
8 ter, rue de Boucry PARIS	80
CC Chantereigne rue T. de Chardin LA CHAPELLE-ST-LUC	72
Av. Ambroise Thomas HYERES	64
31, rue du Pont NEUILLY-SUR-SEINE	64
40, rue François 1 ^{er} PARIS	60
20, bld Eugène Deruelle Le Britannia LYON	55
CC La Bolière Av. de la Bolière ORLÉANS-LA-SOURCE	52
141/143, av. de Wagram PARIS	50
Autres	36
TOTAL	2 337

Dont assurances – 156 234 €

Elles comprennent les assurances non refacturables à hauteur de 116 K€ ainsi que celles sur locaux vides suite aux arrêtés de charges 2006 et 2007 réalisées en 2008.

Dont honoraires – 706 289 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour 363 K€ et de frais de contentieux locataires pour 345 K€.

Dont impôts et taxes non récupérables – 1 907 194 €

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

Libellé	En K€
Taxes sur bureaux et sur locaux	367
Impôts fonciers	1 759
Taxe enlèvement ordures ménagères	192
T.V.A. non récupérable sur B & S	458
Impôts divers	47

Dont Autres – 495 120 €

Ce poste représente notamment les frais exposés pour la surveillance des sites suivants :

Site	K€
209, av. des Nations TREMBLAY-LES-GONESSE	215
86/90, rue Notre Dame de Nazareth PARIS	90
171/175, bld A. France 20 bld Omano SAINT-DENIS	76
17, rue de Sartrouville COLOMBES	37
59/60, quai Le Gallo BOULOGNE-BILLANCOURT	37
Parc de l'Angevinière SAINT-HERBLAIN	21

> FRAIS DE GESTION

Frais généraux	(en €)		
	31/12/2007 (a)	31/12/2008 (b)	% var. (b) / (a)
Rémunérations de gestion	- 7 380 519	- 7 388 004	0,10%
Honoraires des commissaires aux comptes	- 160 000	- 165 000	3,13%
Frais divers de gestion	- 1 696 189	- 1 590 892	- 6,21%
TOTAL	- 9 236 708	- 9 143 896	- 1,00%

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8% sur les loyers encaissés et de 3,4% sur les produits de trésorerie, représente 0,62% de la valeur de réalisation de la SCPI (1 194 380 684 €),
- les frais divers de gestion incluent des honoraires de relocation (803 127 €), des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (237 282 €), des honoraires d'intermédiaires (231 286 €) ainsi que les honoraires d'expertises (171 760 €).

Les commissions d'arbitrages

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par CAAM Real Estate sont comptabilisées au niveau de la situation nette :

- les commissions sur acquisitions d'immeubles sont de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition,
- les commissions sur cessions d'immeubles sont de 1% hors taxes du prix de cession.

Au titre de l'exercice 2008, la rémunération s'est élevée à 4 253 752,61 € HT pour les acquisitions (dont 990 000 € au titre de l'acquisition du 1 place de la Coupole à La Défense réalisée fin 2007) et 1 886 950 € HT pour les cessions.

> L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Gros travaux

	(en €)
	31/12/2008
Stock initial	6 509 733
Reprises de provisions	- 3 722 362
Stock fin de période	2 787 371

Les principes retenus conduisent à constituer une provision représentant 2,5 années du plan de travaux actualisé. Nous rappelons que le plan indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés. Au 31 décembre 2008, le niveau du stock de la provision pour gros travaux s'établit à 2 787 371 €.

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2008 (2 663 K€) ont concerné les immeubles suivants :

Site	en K€
• 19, rue Erard PARIS	399
• 88 ter, avenue Gal Leclerc BOULOGNE-BILLAN COURT	388
• 159, rue Galliéni BOULOGNE-BILLAN COURT	350
• 27, bld Joseph Vernet MARSEILLE	278
• VILLEPARISIS	188
• 43/45, rue Jean-Jaurès LEVALLOIS-PERRET	162
• 121/123, rue Edouard Vaillant LEVALLOIS-PERRET	111
• 86/90, rue Notre Dame de Nazareth PARIS	109
• 278 bis /280, av. Bonaparte RUEIL-MALMAISON	104
• 3, rue de la Renaissance ANTONY	101
• 27, rue Duret PARIS	72
• 4, av. François Arago ANTONY	69
• 11, rue des Peupliers ISSY-LES-MOULINEAUX	65

Les remises en état

Des travaux de remises en état des locaux ont été effectués pour une somme de 1 793 739 €. Le niveau de réalisation est fonction des dépenses d'entretiens engagées minorées des refacturations aux locataires et des provisions sur factures fournisseurs non parvenues. Les dépenses les plus importantes supportées en 2008 ont concerné les immeubles suivants :

Site	en K€
• 88, ter avenue Gal Leclerc BOULOGNE-BILLAN COURT	511
• 13, av. Albert 1 ^{er} DIJON	489
• 83/85, bld Vincent Auriol PARIS	489
• 31, rue du Pont NEUILLY-SUR-SEINE	165
• Tour Onyx 10, rue Vandrezanne PARIS	145

> LES CONTENTIEUX

Contentieux locatifs

• Créances douteuses

Créances douteuses	(en €)
Provision pour créances douteuses à l'ouverture	3 915 346
Dotations aux provisions	2 989 995
Reprises de provisions	2 286 098
Provision pour créances douteuses au 31 décembre 2008	4 619 243

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 2 989 995 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 2 286 098 €. Au 31 décembre 2008 le montant de la provision figurant au bilan est de 4 619 243 €. Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux significatifs :

Immeuble Roque de Fillol

Par jugement en date du 17.09.2004, le TGI de Nanterre a condamné la SCPI EDISSIMMO à régler la somme de 261 K€ au locataire DOCUMENTAL (immeuble 74/80, rue Foque de Fillol à Puteaux) pour des problèmes de dysfonctionnements du système de climatisation.

La SCPI EDISSIMMO a interjeté l'appel de cette décision et mis en cause ses sous-traitants dans le cadre de leur responsabilité civile professionnelle.

L'arrêt rendu par la CA de Versailles le 20/09/07 valide le rapport de l'expert et condamne la SCPI EDISSIMMO à régler à la société DOCUMENTAL la somme de 418 K€ réglée à ce jour.

Dans le cadre du recours en garantie contre les sous-traitants de la SCPI Edissimmo, l'affaire revient à l'audience de procédure du TGI de Nanterre le 10/03/2009.

Immeuble Lauriston

Le locataire a assigné la société au titre de désordres consécutifs à des difficultés quant à la classification administrative des locaux et des malfaçons affectant la sécurité et l'étanchéité. Le locataire demande la désignation d'un expert et la suspension du paiement des loyers. Le 19/09/08, le locataire est débouté de sa demande de suspension du paiement des loyers et un expert est désigné. Le locataire a fait appel de cette décision. Par principe de prudence, la société a doté au titre de ce contentieux une provision pour risque de 150 K€ à la clôture des comptes.

Par ailleurs, les loyers impayés, intégralement provisionnés dans les comptes d'Edissimmo, ont fait l'objet d'un commandement de payer.

> CHARGES FINANCIÈRES SUR EMPRUNT

Ce poste comprend les intérêts générés par l'ouverture des lignes de financements dont le principe a été arrêté lors de l'Assemblée Générale de Juin 2008 et présenté en Conseil de surveillance :

Financements mis en place dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions (12^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2008) :

- ING - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ fin 2007 avec une première utilisation fin décembre 2007 à hauteur de 70 M€, le solde a été utilisé en janvier 2008 pour un montant de 5 M€. L'échéance finale du prêt est fixée au 27 décembre 2013.

Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,83% sur la période du prêt.

- LCL - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ en mars 2008 avec une première utilisation de 27 M€, le solde a été utilisé respectivement en août pour 15 M€, en septembre pour 30 M€ et en décembre pour 3 M€.

Cette ligne a été totalement utilisée en 2008. La date d'échéance du prêt est fixée au 30 mars 2014.

Ce financement a fait l'objet de 3 swaps de couverture de taux signés avec LCL dont la date d'échéance est adossée à celle du prêt soit le 30 mars 2014.

- 1^{er} Swap de 27 M€ débutant le 30 juin 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,49%
- 2^e Swap de 15 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,25%
- 3^e Swap de 33 M€ débutant le 30 septembre 2008 pour un taux fixe marge comprise de 5,10%
- LCL - signature d'un contrat de prêt de 60 M€ en décembre 2008 avec une utilisation de la totalité fin décembre 2007. L'échéance du prêt est le 30 décembre 2015.

Financement mis en place en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, (13^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2008) :

- CALYON - signature d'un contrat de prêt court terme de 25 M€ en janvier 2008 dont l'échéance finale est le 31 mars 2008. Ce prêt a été totalement remboursé à l'échéance.
- Crédit Agricole Ile-de-France - signature d'un contrat de prêt court terme de 60 M€ en septembre 2008. Ce prêt a fait l'objet d'un remboursement de 20 M€ en décembre 2008. Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 80 bp de marge.

L'ensemble des charges financières s'élève en 2008 pour la SCPI à 5 967 034 €.

> RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2008 s'élève à – 321 573 €. Ce poste est constitué principalement :

- Du paiement à hauteur de 418 K€ pour la résolution de l'affaire Documental, le montant antérieurement provisionné a été repris au cours de cette période pour 361 K€,
- de produits exceptionnels liés à l'apurement de dettes anciennes pour un montant global de 114 K€.

> LES RÉSULTATS

Les résultats	Réel 2007	Réel 2008	(en €) Évolution
	(a)	(b)	(b-a) / (a)
Résultat comptable	68 182 069	70 375 474	3,22%

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 68 182 069 € en 2007 à 70 375 474 € en 2008 soit une progression de 3,22%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 13,00 €.

> LA DISTRIBUTION

La distribution courante de 2008

La distribution courante de l'exercice 2008 s'est établie à 70 356 139,64 € et représente 13 € par part (PFL non-optant) comme en 2007.

	Réel 2008	
	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	16 276 576	3,01
Résultat comptable	70 375 474	13,00
Distribution annuelle	70 356 140	13,00
Report à nouveau après affectation du résultat	16 295 911	3,01

La distribution prévisionnelle de 2009

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2009, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de ramener la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2009 de 12,50 € par part répartis en deux premiers acomptes de 3,20 €/part. Le niveau de distribution sera ajusté au vu de l'actualisation des résultats présentée au Conseil de Surveillance sur le second semestre.

> LES EXPERTISES

En 2008, la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2008 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 335 174 000 € hors droits et à 1 418 010 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2008 de 1 194 380 685 € soit une baisse de 12,21% par rapport à 2007.

À périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en baisse de 6,39 % malgré un maintien des loyers et dans un contexte d'augmentation généralisée des taux de rendement.

Valeur de réalisation

(en €)

	Réel 2007	Réel 2008	Évolution 2008/2007
	1 360 461 927	1 194 380 685	- 12,21%

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise de chaque immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Arbitrages

• Investissements

Les engagements réalisés par Edissimmo en 2008 représentent 221 M€, soit un niveau sensiblement équivalent à l'exercice précédent (233 M€).

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine, votre SCPI a défini des axes forts de sa politique d'investissement. Compte tenu d'une demande locative exigeante en matière de taille et de qualité de locaux, lesquels représentent l'essentiel des transactions en valeur, Edissimmo devait rajeunir en reemployant les liquidités générées par les cessions dans des actifs de grande taille, modernes et dans des secteurs établis ou en devenir.

Ainsi, en 2008, votre SCPI a notamment fait l'acquisition de 8 immeubles d'une valeur unitaire de 26,5 M€ environ dont :

- 8 Cour Louis Lumière – VINCENNES (94)
Surface : 3 547m² de bureaux climatisés + 81 parkings
Prix d'acquisition : 16 447 500 € acte en main
Situation locative : 100% loué, multilocataires
Rendement effectif : 5,62%
- Le Monolithe – Secteur Confluence – LYON (69)
Surface : 13 130m² de bureaux neufs + 159 parkings
Prix d'acquisition : 46 333 846 € acte en main
Acquisition en état futur d'achèvement –
Livraison prévisionnelle 31/05/2010
Situation locative : 100% à louer + Garantie locative
Rendement potentiel : 6,50%
- Val Bréon – Bâtiment 3 – CHATRES (77)
Surface : 47 057m² d'entrepôts neuf + bureaux d'accompagnement
Prix d'acquisition : 33 156 478 € acte en mains
Acquisition en état futur d'achèvement –
Livraison prévisionnelle 20/01/2009
Situation locative : immeuble 100% pré-loué
Rendement effectif à terminaison : 6,80%
- Avenue de Poumeyrol – CALUIRE (69)
Surface : 6,078m² de bureaux neufs + 111 parkings
Prix d'acquisition : 15 556 000 € acte en mains

Acquisition en état futur d'achèvement –

Livraison prévisionnelle en plusieurs tranches dont la première le 05/09/2008

Situation locative : immeuble 100% à louer + Garantie locative

Rendement potentiel : 6,80%

• Hôtel Latitudes – SEILH (31)

Surface : 116 chambres *** dans un complexe hôtelier + Golf

Prix d'acquisition : 20 560 000 € acte en mains

Situation locative : immeuble 100% loué au groupe Pierre et Vacances. Bail ferme jusqu'en juillet 2015.

Rendement effectif : 6,30%

• 5-10, avenue de la Résistance – ANTONY (92)

Surface : 10 540 m² de bureaux climatisés + 317 parkings dans un ensemble où Edissimmo est déjà propriétaire de surfaces

Prix d'acquisition : 38 550 000 € acte en main

Situation locative : 93% loué, multilocataires + Garantie locative sur les surfaces vacantes

Rendement effectif : 7,34%

• 10-12, avenue Charles de Gaulle – CHARENTON (94)

Surface : 10 102 m² de bureaux climatisés et entièrement rénovés en 2007 + 276 parkings

Prix d'acquisition : 44 980 100 € acte en main

Situation locative : 100% loué au groupe La Poste pour 10 ans ferme

Rendement effectif : 7,11%

Par ailleurs, un bâtiment supplémentaire a été acquis à Blagnac :

• Parc du Millenaire – B2 – Blagnac (31)

Surface : 3 300 m² de bureaux + 54 parkings

Prix d'acquisition : 5 492 000 € HT

Acquisition en état futur d'achèvement –

Livraison prévisionnelle le 30/04/2009

Situation locative : 100% à louer + Garantie locative

Rendement potentiel : 7,80%

Globalement, les investissements réalisés en 2008 ont été acquis sur la base d'un rendement moyen de 6,78%.

> ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2008 (EN €)

Adresse	Type d'actif	n° Imm	Surface (m²)			Nbre de Pks ss	Locataire	Prix d'acquisition H.T. HD €	Prix d'acquisition H.T. aem €	Loyer brut H.T. (1) €	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
			Bureaux	Entrepôt	Commerce							
8, cours Louis Lumière 94300 Vincennes	Bureaux		3 547			81	Multi-locataire	15 300 000	16 447 500	923 945	10/01/08	
Le Monolithe 69000 Lyon-Confluence	Bureaux VEFA		13 130			159	À louer	45 515 000	46 333 846	3 011 700	31/01/08	31/05/10
Val-Bréon (bât 3) 77610 Châtres	Entrepôt VEFA		803	47 057			Kuehne Nagel	32 602 239	33 156 478	2 256 107	20/03/08	20/01/09
av. de Poumeyrol 69300 Caluire	Bureaux VEFA		6 078			111	À louer	15 295 000	15 556 000	1 057 840	30/05/08	5/09/09
Parc du Millénaire 31 Toulouse Blagnac (Bât B2)	Bureaux VEFA		3 300			54	À louer	5 395 194	5 492 000	428 400	16/04/08	30/04/09
Hôtel latitudes 31700 Seilh	Hôtel				11 483		Groupe Pierre et Vacances	19 360 000	20 560 000	1 293 681	27/08/08	
5-10, av. de la Renaissance 92160 Antony	Bureaux		10 540			317	Multi-locataire	36 300 000	38 550 000	2 828 381	30/09/08	
10-12, av. Charles de Gaulle 94220 Charenton	Bureaux		10 102			276	Docapost	42 440 000	44 980 100	3 200 000	30/12/08	
TOTAL			47 500	47 057	11 483	998		212 207 433	221 075 924	15 000 054		

(1) loyer actuel ou théorique.

> VENTES RÉALISÉES EN 2008

Cessions

Après la cession dans de bonnes conditions du portefeuille Atlantis en 2007 (58 actifs dispersés), Edissimmo a poursuivi sa politique de rationalisation de son patrimoine en cédant trois portefeuilles d'immeubles portant sur 41 immeubles au total.

Le portefeuille le plus important était constitué de 29 immeubles de bureaux, représentant 123 M€ en valeur d'expertise au 31 décembre 2007 et seulement 4,2 M€ par ligne.

Il a été cédé au terme d'un appel d'offre compétitif à 121 M€, en léger retrait par rapport à la valeur d'expertise. Un paiement échelonné a été négocié avec l'acquéreur.

Compte tenu de la qualité très variable des immeubles composant ce portefeuille, faisant courir à la société des risques locatifs à terme, ainsi que du contexte économique qui a conduit à la quasi disparition des transactions de plus de 100 M€ et une baisse sensible des prix de vente, cette opération peut être considérée comme un réel succès pour la société.

Par ailleurs, Edissimmo a arbitré deux autres portefeuilles de plus petite taille, le premier composé de 3 actifs commerciaux et vendu 11% au-dessus de la valeur d'expertise et le second composé de 4 actifs d'entrepôts et d'activités anciens et parfois vacants à 5,4% en dessous de la valeur d'expertise 2007.

D'autres actifs de tailles diverses ont également été cédés à l'unité durant cet exercice.

Globalement, les cessions se sont réalisées à moins de 1% en dessous de la valeur d'expertise au 31/12/2007 alors que dans le même temps les valeurs d'expertise au 31 décembre 2008 baissaient de près de 6% sur l'ensemble du patrimoine.

Les plus ou moins-values comptables sur les ventes réalisées en 2008 s'élèvent à 25 178 100 € et correspondent :

- à hauteur de 38 872 779 € aux plus-values réalisées sur les plans de cession telles que présentées ci-dessus,
- diminuées de diverses régularisations liées aux ventes 2007 et le reversement de l'impôt sur les plus-values pour un montant de – 13 694 679 €.

(en €)

Adresse	Affectation	Surfaces en m ²	Année d'acquisition	date de vente	Prix de vente (H.D.)	Valeur nette comptable	PV/MV comptable	PV fiscale	Impôt
7, rue Louis David 75016 PARIS	Bureaux	666	1981	21.02.08	2 972 368	1 464 000	1 181 437	1 019 726	267 481
13/17, rue Chateaubriand 75008 PARIS	Bureaux	428	1982	21.02.08	2 645 721	1 576 000	860 062	606 955	159 208
33/37, bd Vauban 78280 Guyancourt (Vente partielle : lots n°1,2,3,4,8,9,10,11,100, 101,102 et 80 pks et 4 locaux d'archive représentant 60869/100000e des PCG)	Bureaux	3 578	2002	02.06.08	8 080 000	5 733 000	1 703 990	1 012 555	265 398
17, rue de Sartrouville 92700 COLOMBES	Entrepôt	2 594	1986	17.09.08	2 200 000	1 311 000	715 376	502 485	131 441
61, rue de Ponthieu 75008 Paris	Bureaux	548	1975	30.09.08	4 585 374	2 128 000	1 940 682	1 502 461	392 820
"Tour Onyx" 10, rue Vandrezanne 75013 Paris	Bureaux	808	1976	30.09.08	3 119 420	1 082 000	1 585 151	1 375 352	359 595
1, rue Magellan 75008 Paris	Bureaux	250	1976	30.09.08	2 460 500	1 433 000	828 802	520 375	136 118
173/175, rue de la Croix-Nivert 75015 Paris	Bureaux	990	1977	30.09.08	5 690 881	2 089 000	2 816 367	2 406 019	628 993
7/9, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 Paris	Bureaux	522	1978	30.09.08	3 318 279	1 262 000	1 610 525	1 358 839	355 279
96 bis, rue de Ranelagh 75016 Paris	Bureaux	972	1980	30.09.08	3 186 847	2 285 000	753 808	252 125	66 002
5, rue du Vertbois 75003 Paris	Bureaux	1 241	1980	30.09.08	2 735 685	1 829 000	744 202	345 167	90 321
4/8, bd de la Madeleine 75008 Paris	Bureaux	499	1981	30.09.08	5 099 476	1 829 000	2 553 256	2 196 607	574 259
365, rue de Vaugirard 75015 Paris	Bureaux	706	1982	30.09.08	2 657 699	935 000	1 345 769	1 162 641	303 995
74/80, rue Roque-de-Fillol 92800 Puteaux	Bureaux	3 565	1977	30.09.08	14 110 393	10 775 000	2 136 192	1 987 303	519 549
59, rue de Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	797	1980	30.09.08	2 651 511	1 629 000	827 496	476 506	124 651
62/70, rue Yvan Tourgueneff 78380 Bougival	Bureaux	3 928	1981	30.09.08	6 396 343	4 798 000	1 292 370	516 906	135 210
6, Impasse Latécoère 78140 Vélizy-Villacoublay	Bureaux	2 062	1981	30.09.08	2 375 092	2 409 000	- 103 696		
28, rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	870	1982	30.09.08	2 526 157	2 332 000	79 039		
4, rue de l'Abreuvoir 92400 Courbevoie	Bureaux	2 024	1985	30.09.08	6 170 924	5 153 000	861 603		
64, rue Ernest Renan 92000 Nanterre	Bureaux	1 403	1986	30.09.08	1 765 336	4 648 000	- 2 938 455		
18, bd de l'hôpital Stell-ZAC Noblet 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	1 314	1987	30.09.08	3 569 592	2 693 000	783 742		
25/27, rue Parmentier 92800 Puteaux	Bureaux	895	1987	30.09.08	3 574 759	1 951 000	1 527 031		
7, rue Jean Mermoz 78000 Versailles	Bureaux	1 810	1988	30.09.08	5 029 038	3 567 000	1 291 187		
191, avenue du Général Leclerc 18220 Viroflay	Bureaux	1 972	1988	30.09.08	3 228 238	3 463 000	- 361 715		
35/37, boulevard Vauban 78280 Guyancourt	Bureaux	2 425	2002	30.09.08	3 742 475	3 686 000	- 55 293		
7, rue Jean Mermoz 78000 Versailles	Bureaux	1 380	1988	30.09.08	3 460 123	2 195 000	1 015 723	540 365	141 343
102, rue Etienne Dolet 92240 Malakoff	Bureaux	3 404	1990	30.09.08	8 430 602	7 173 000	1 014 662		
Parc Ariane - Bât Saturne 78280 Guyancourt	Bureaux	1 885	1990	30.09.08	2 842 931	3 045 000	- 279 322		
"Espace Clichy" ZAC André Citroën" 38, rue Mozart 92110 Clichy	Activité	3 401	1991	30.09.08	5 389 717	3 430 000	1 591 133	848 613	221 914
7, rue Roland Garros 38820 Eybens	Bureaux	1 650	1991	30.09.08	1 952 875	1 946 000	- 47 549		
26, rue du Général de Gaulle 76230 Bois-Guillaume	Bureaux	2 772	1985	30.09.08	3 844 566	2 237 000	1 252 527	1 064 576	278 364
36, rue du Vieux Moulin 38240 Meylan	Bureaux	4 687	1986	30.09.08	5 577 058	4 226 000	1 207 422		
Parc de l'Angévinère 44800 Saint-Herblain	Bureaux	2 153	1986	30.09.08	1 943 556	1 936 000	- 45 497		
4 et 8, av. François Arago 92160 Antony	Entrepôts	4 532	1980	17.10.08	3 064 000	2 521 731	409 542		
Parc Technologique de Bois d'Arcy 78180 Montigny-Le Bretonneux	Entrepôts	4 131	1984	17.10.08	2 415 000	2 348 000	- 22 123		
13/21, quai des Grésillons 92030 Gennevilliers	Entrepôts	5 668	1985	17.10.08	4 840 000	3 467 000	1 108 780	355 598	93 071
94/96, rue Victor Hugo 94200 Ivry-sur-Seine	Bureaux	6 452	2001	17.10.08	7 481 000	5 155 000	1 820 374	1 045 670	273 490
203, rue Ordener 75018 Paris	Commerces	1 704	1977	28.10.08	3 710 000	1 875 000	1 438 003	1 046 708	273 761
60/70, rue J.P. Timbaud 78500 Sartrouville	Commerces	2 653	1982	28.10.08	4 550 000	1 755 000	2 070 508	2 193 453	573 677
26, av. Jules Cantini 13006 Marseille	Commerces	1 500	1983	28.10.08	3 640 000	1 631 000	1 563 917	1 231 170	321 988
121/121 bis, rue Aristide Briand 92300 Levallois-Perret	Bureaux	1 033	1980	12.11.08	2 917 863	1 982 000	795 752	361 109	94 513
TOTAL VENTES		85 872			169 951 399	118 982 731	38 872 779	25 929 285	6 782 441

> PERSPECTIVES 2009

Edissimmo aborde l'année 2009 bien armé pour faire face à la correction du marché de l'immobilier d'entreprise.

En effet, votre société aura arbitrée plus de 40% de son patrimoine en 3 ans et réinvesti la totalité dans des immeubles neufs ou récents, mieux armés pour résister à une demande locative en recul et plus sélective que les actifs arbitrés.

Ainsi, près de 100% de son patrimoine d'entrepôt a moins de trois ans et plus de 50% du patrimoine de bureaux a été bâti à partir des années 1990.

Pour autant, il reste encore un certain nombre d'actifs potentiellement fragiles à arbitrer et qui pourraient souffrir dans un marché plus difficile.

Plusieurs immeubles devraient donc être vendus sur cet exercice. Il pourra s'agir d'actifs dont la situation locative n'est pas pérenne, ou dont les travaux nécessaires à leur remise à niveau ne sont pas économiquement justifiés.

En matière d'investissements, comme l'a révélé la fin de l'année 2008 avec les deux acquisitions réalisées par votre société à Antony et Charenton, 2009 devrait être riche de

nombreuses opportunités. En effet, contraints par des problématiques de refinancement ou fiscales, plusieurs opérateurs devraient proposer des actifs de très bonne qualité à la vente sur des valeurs nettement décotées.

Les investisseurs qui disposeront de liquidités pourront réaliser de très bonnes affaires en investissant à contre-cycle. C'est dans cet esprit que la société de gestion a proposé la mise en œuvre d'une augmentation de capital lors de l'assemblée générale de 2007. Pour les associés existants, elle permettra de disposer de liquidités qui seront investies dans des actifs au rendement supérieur à celui du fonds, et pour les associés entrants, de bénéficier de l'assise d'un portefeuille modernisé de plus d'1,3 Md€. Les modalités d'une telle opération seront définies au regard de la situation du marché sur l'année et en liaison avec le Conseil de surveillance.

> LE MARCHÉ DES PARTS

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

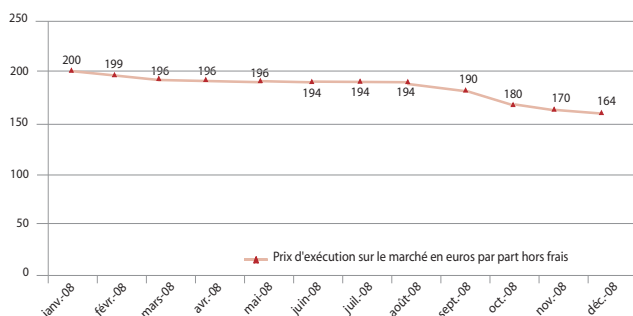
Marché des Parts

	2006		2007		2008		Évolution 2008 /2007	
	Nombre de part	Montants en M€ hors frais	Nombre de part	Montants en M€ hors frais	Nombre de part	Montants en M€ hors frais	Nombre de part	Montants en M€ hors frais
Marché des parts	126 506	23,3	110 366	22,0	82 591	15,9	- 25,2%	- 27,7%
Marché de gré à gré	3 290	0,5	1 270	0,2	1 006	0,1	- 20,8%	- 38,5%
TOTAL	129 796	23,8	111 636	22,2	83 597	16,1	- 25,1%	- 27,8%

En 2008, 82 591 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de **15,9 M€**, soit une diminution de **25,2%** en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 200 € hors frais en janvier 2008 a diminué régulièrement jusqu'en décembre 2008 où le prix d'exécution s'est fixé à 164 € hors frais ou 179,09 € frais inclus. Cette évolution ne reflète pas les performances du portefeuille sous jacent mais sont la

Évolution du prix de la part hors frais (en €)



conséquence directe d'une raréfaction des ordres d'achat sur le dernier trimestre. Le nombre des ordres de vente n'ayant pour leur part que peu évolué.

Avec une distribution par part de 12,50 €, le rendement rapporté au prix d'exécution hors frais du 31/12/2008 serait de **7,62%** ou de **6,97% frais inclus**.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 1 006 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2008, tous marchés confondus, à 83 597 parts soit 1,54% de la capitalisation contre 2,1% en 2007.

Au 31 décembre 2008, les parts en attente de vente représentent 51 674 parts (0,95% de la capitalisation) et les demandes d'achat représentent 1 230 parts (0,02% de la capitalisation).

La fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts), qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

> FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

1 – les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Il est rappelé que la déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGI).

En cas de démembrement de propriété :

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

La circonstance que la société constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur

les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Toutefois, les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-proprétaire de parts d'une SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne sont pas déductibles, dès lors que ces dépenses ne peuvent être considérées comme engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

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

Micro-foncier

Les parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue et qu'il ne possède pas de parts offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN).

Rappel : Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts.

2 – les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (le taux du prélèvement forfaitaire libératoire est de 18% depuis le 1/01/2008 au lieu de 16% antérieurement).

Le taux global du PFL s'élève désormais à 30,10% (18+12,10%), compte tenu de la nouvelle contribution (prélèvement RSA -Revenu de Solidarité Active) au taux de 1,1% applicable à la quasi-totalité des revenus et plus-values à compter du 1^{er} janvier 2009.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers exceptés pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les placements en certificats de dépôts négociables n'influent pas le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 000 euros (nouveau seuil applicable depuis le 1/01/2008 pour l'imposition des revenus 2008).

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007

Depuis le 1/01/2007, votre Société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la Sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non-optant au PFL), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectueront en conséquence à la source.

3 – Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la société sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières.

Depuis le 1^{er} janvier 2004 les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration d'ensemble du contribuable (2042) mais immédiatement déclarables et payables au moment de la vente ou de la cession de part.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 28,10% (16% d'imposition + 12,10% de prélèvements sociaux depuis le 1/01/2009).

(En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value bénéficie d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts.)

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

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des BIC, bénéficiaires agricoles, les plus-values réalisées par ces derniers étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 11%. Le taux du prélèvement applicable, en revanche, aux associés non-résidents non ressortissants de l'Union Européenne, est de 33 1/3%.

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

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

> FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES

Les revenus

- 1 – Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de gestion dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 – Les organismes sans but lucratif (qui bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).
- 3 – Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la Société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

> FISCALITÉ POUR UNE PART

(en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
13,00	13,00	12,41	12,21	0,20

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

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

> PRÉSENTATION DU CONSEIL

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

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

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

> RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

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

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

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

Les commissions se composent de 7 à 8 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société de gestion et le Conseil de surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'activité de la société. Chaque commission désigne en son sein un

rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

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

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à CAAM Real Estate sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement no 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du Code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

> PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du groupe Crédit Agricole et plus spécialement celles de Crédit Agricole Asset Management Group.

> CONTRÔLE INTERNE ET DÉONTOLOGIE

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

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

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

> PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de CAAM-RE sont :

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

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le Titre II du Code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles de CAAM Group et celles du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général de CAAM-RE et hiérarchiquement à la Direction des Risques de CAAM-Group.
- le Responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de CAAM-RE et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie de CAAM-Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

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

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

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

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par la Division Audit, unité indépendante de CAAM-RE et appartenant à CAAM Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

Valeurs de la société au 31 décembre 2008

Valeur comptable	1 033 380 369
Valeur de réalisation	1 194 380 685
Valeur de reconstitution	1 358 741 426

Valeurs de la société au 31 décembre 2007

Valeur comptable	1 019 554 679
Valeur de réalisation	1 360 461 927
Valeur de reconstitution	1 541 059 805

Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2008

Valeur comptable	190,89
Valeur de réalisation	220,63
Valeur de reconstitution	250,99

Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2007

Valeur comptable	188,34
Valeur de réalisation	251,31
Valeur de reconstitution	284,67

> VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits à la valeur des actifs.

> VALEUR DE RÉALISATION

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles, de la valeur des autres actifs et des stocks de provision pour gros travaux au 31 décembre conformément à la nouvelle doctrine comptable.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

> LA VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

	2005	2006	2007	2008
Montant du capital nominal	828 259 380 €	828 259 380 €	828 259 380 €	828 259 380 €
Nombre de parts	5 413 460	5 413 460	5 413 460	5 413 460
Nombre d'associés	49 880	48 817	47 855	47 421

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

(en € par part)

	2005	2006	2007	2008
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,51	4,38	3,41	3,01
Dividende versé au titre de l'année après PFL	13,00	12,96	12,87	12,94
Dividende / PFL versé au Trésor	0,06	0,05	0,13	0,06
Résultat de l'exercice	11,93	12,04	12,59	13,00
Report à nouveau après affectation du résultat	4,38	3,41	3,01	3,01
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	0,04	4,09	21,33	25,98

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(en €)

	Exercice 2007	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2008	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	110 366		82 591	
Demandes de cessions en attente	14 915		51 674	
Offres d'achat en attente	7 344		1 230	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs (2)	199,75	6,51%	192,85	6,74%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	201,00	6,47%	164,00	7,93%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	219,49	5,92%	179,09	7,26%
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	199,00	6,53%	161,00	7,76%
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	217,31	5,98%	175,81	7,10%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2008 par part non-optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2008 et de la distribution provisoire de l'exercice 2008 pour le prix de février 2009.

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

EMPLOI DES FONDS

(en milliers d'€)

	Réel 2007	Variation	Réel 2008
FONDS COLLECTÉS	887 813 627,04	- 11 371 745,59	876 441 881,45
- Capital	828 259 380,00	-	828 259 380,00
- Primes nettes de souscription / fusion	59 554 247,04	- 11 371 745,59	48 182 501,45
EMPLOI DES FONDS	- 888 812 642,92	120 247 873,02	- 768 564 769,90
- Plus ou moins-values comptables	115 464 475,92	25 178 100,38	140 642 576,30
- Réserves		-	-
- Report à nouveau	18 477 726,16	- 2 201 150,23	16 276 575,93
- Investissements	- 1 092 754 845,00	- 82 729 077,13	- 1 175 483 922,13
- Financements / emprunt	70 000 000,00	180 000 000,00	250 000 000,00
ENGAGEMENTS	- 142 415 199,00	83 497 471,94	- 58 917 727,06
- Promesse de vente	- 106 410 129,00	104 725 779,00	- 1 684 350,00
- Sommes restant à payer sur VEFA	- 36 005 070,00	- 21 228 307,06	- 57 233 377,06
TOTAL	- 143 414 214,88	192 373 599,37	48 959 384,49

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

(en €)

	31 décembre 2004		31 décembre 2005		31 décembre 2006		31 décembre 2007		31 décembre 2008	
	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus	Par part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460	
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	15,57	98,04	15,93	97,67	16,46	97,90	17,06	96,34	16,67	96,64
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	0,29	1,83	0,24	1,47	0,18	1,06	0,49	2,77	0,34	1,99
Produits divers	0,02	0,14	0,14	0,86	0,17	1,04	0,16	0,90	0,24	1,37
Total des revenus	15,88	100,00	16,31	100,00	16,81	100,00	17,71	100,00	17,25	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,32	8,31	1,29	7,91	–	–	1,36	7,70	–1,36	–7,91
Autres frais de gestion	0,13	0,83	0,25	1,53	–1,48	–8,81	0,17	0,93	–0,31	–1,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,78	11,23	2,81	17,23	–0,89	–5,29	1,48	8,38	–0,49	–2,85
Charges locatives non récupérables	0,71	4,48	0,54	3,31	–2,72	–16,20	0,68	3,86	–3,97	–23,04
Sous-total charges externes	3,95	24,85	4,89	29,98	–5,09	–30,29	3,70	20,88	–6,14	–35,62
Provisions nettes ⁽²⁾										
– Pour travaux	–0,05	–0,31	–0,69	–4,23	0,13	0,75	–0,13	–0,71	0,31	1,81
– Autres	0,11	0,69	0,12	0,74	0,56	3,33	0,33	1,88	2,81	16,32
Sous-total charges internes	0,06	0,38	–0,58	–3,56	0,69	4,10	0,21	1,16	3,13	18,13
– Charges financières									–1,20	–6,99
Total des charges	4,01	25,23	4,35	26,67	–4,40	–26,19	3,90	22,04	–3,02	–17,49
Résultat courant	11,85	74,63	11,82	72,47	12,41	73,81	13,80	77,96	13,02	75,52
Produits exceptionnels					0,12	0,72			0,06	0,34
Charges de financement					–0,49	–2,90	1,21	6,83	–0,08	–0,48
Résultat =										
Total des Revenus – Total Charges	11,88	74,77	11,93	73,15	12,04	71,64	12,59	71,13	13,00	75,38
Variation du report à nouveau ⁽³⁾	–1,38	–8,69	–0,20	–1,23	–1,13	–6,74	–0,97	–5,46	–0,41	–0,02
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,08	76,04	13,06	80,07	13,00	77,33	13,00	73,43	13,00	75,38
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	75,56	13,00	79,71	12,96	77,09	12,87	72,67	12,94	75,03

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

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

(3) Variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

Situation des investissements

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
ILE-DE-FRANCE								
94/100, rue Albert Calmette 78350 - JOUY-EN-JOSAS	31/03/1988	1988	Bureaux	3 333	126	6 126	5 520	340
2, rue de Paris 92190 - MEUDON	31/07/2006	2001	Bureaux Autres	11 187 276		61 257	52 530	3 250
31, rue du Pont 92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/1976	1973	Autres Bureaux Autres	263 1 132 347	40	5 224	8 360	520
22/30, rue des Pavillons 92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394	61	10 070	13 550	840
121/121 bis, rue Aristide Briand 92300 - LEVALLOIS-PERRET	01/02/1980	1980	Bureaux	1 033				
Parc Club Ariane. Bât. Venus 78280 - GUYANCOURT	12/12/2002	1990	Bureaux	1 885	50	3 166	3 610	220
ZAC Val Bréon 77610 - CHATRES	20/03/2008	2009	Logistique/ stockage	43 367		21 662	26 120	1 616
59/60, quai Le Gallo 92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	30/12/1987	1989	Bureaux	1 699	35	6 554	7 670	480
11-15, quai De Dion Bouton 92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	195 5 981	163	18 961	19 650	1 230
1, rue Du Petit Clamart 78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	23/10/1986	1987	Bureaux Autres	2 372 187	109	5 864	4 930	300
21-27, rue Pascal 92000 - NANTERRE	11/07/1988	1989	Bureaux	2 882	78	5 985	7 530	470
Zac Du Parc 696 Rue Yves Kermen 92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	28/06/1989	1991	Bureaux Autres	2 176 31	72	6 588	9 220	570
Parc Club Ariane. Bât. Uranus 78280 - GUYANCOURT	12/12/2002	1990	Bureaux	1 903	50	3 212	3 640	220
98, av. de La République 92400 - COURBEVOIE	11/06/1985	1974	Autres Bureaux	103 1 851	45	6 418	7 160	440
Bld de L'Europe / Rue François Truffaut 91000 - EVRY	26/12/1984	1985	Autres Autres Bureaux	194 194 3 525	76	3 918	5 960	370
20, rue Des Pavillons 92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391	30	7 348	11 230	690
3, rue de La Renaissance 92160 - ANTONY	30/03/1988	1989	Bureaux	3 062	85	6 434	6 730	420

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
4, allée Albert Camus Le Lumière 92500 - RUEIL-MALMAISON	29/06/1990	1990	Bureaux	7 261	241	19 489	31 110	1 930
100, av. Albert 1 ^{er} 92500 - RUEIL-MALMAISON	29/11/1985	1986	Bureaux Autres	1 768 290		4 284	8 460	520
Les Quadrants 3, av. du Centre 78180 - MONTIGNY-LE-BRETONNE	08/07/1982	1982	Autres Bureaux	705 4 915	119	5 122	8 840	540
Zac Du Mandinet 77200 - LOGNES	09/06/1987	1987	Bureaux	2 655	49	2 859	1 860	120
58, av. de La Marne 92120 - MONTRouGE	27/07/1979	1975	Autres Autres Bureaux Autres	349 465 2 805 274	189	6 540	8 630	540
209, av. des Nations 93290 - TREMBLAY-LES-GONESSE	17/06/1988	1988	Bureaux Logistique / stockage	888 2 366	31	2 533	2 100	130
79, rue de Sèvres 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	05/08/1986	1987	Bureaux	2 154	48	6 820	9 900	620
5/10, rue de la Renaissance 91000 - ANTONY	30/09/2008	1990	Bureaux	10 540	317	36 332	33 890	2 100
Le Clémencia 2/10, av. de La Gare 92330 - SCEAUX	30/04/1991	1992	Commerces Bureaux	236 4 198	108	10 351	11 270	700
1, Place de La Coupole 92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/2007	1975	Bureaux	7 844	28	66 632	54 870	3 400
16/18, rue du Dôme 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	27/12/1988	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 135 4 249	125	21 616	28 330	1 760
119/131, av. Louis Roche 92230 - GENNEVILLIERS	10/01/1990	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 762 2 466	100	4 299	7 110	440
43/45, rue Jean-Jaurès 92300 - LEVALLOIS-PERRET	25/06/1987	1988	Bureaux	2 131	43	5 647	7 000	440
Le Boston 5, allée G. Eiffel 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240	89	17 921	21 940	1 350
159, rue Galliéni 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	01/07/2002	1991	Commerces Bureaux	130 1 444	38	7 473	7 230	450

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
11, rue des Peupliers 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	22/06/1989	1991	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	395 1 254	41	5 187	7 450	450
7, av. de Norvège 91120 - VILLEBON-SUR-YVETTE	29/12/1987	1987	Logistique / stockage Autres Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 091 31 1 406 299	49	2 820	1 820	110
60/62, rue d'Anjou 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	15/04/1986	1986	Autres Bureaux	55 1 285	29	3 603	5 260	330
5, promenade de La Bonette 92230 - Gennevilliers	30/09/1991	1991	Bureaux	4 473	126	6 903	9 440	585
11, av. du Val-De-Fontenay 94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	25/05/1984	1985	Autres Bureaux	265 2 680	45	3 811	6 680	420
Carrefour Pleyel 143, bd A. France 93200 - SAINT-DENIS	09/11/1989	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 536 2 029	42	6 083	6 990	430
28/32, rue Armand Carrel 93100 - MONTREUIL	14/03/1998	1991	Locaux d'activités et mixtes	5 433	80	4 634	9 460	590
7, rue Paul Dautier 78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007		Bureaux Autres	4 790 26		13 012	11 350	709
8, Cours Louis Lumière 94300 - VINCENNES	10/01/2008	1992	Bureaux	3 587		15 349	13 180	817
36/52 ,bld Victor Hugo 93400 - SAINT-OUEN	08/12/1981	1981	Autres Bureaux Commerces	758 419 5 683	-	4 924	9 820	610
3, allée Edmée Lheureux 94340 - JOINVILLE-LE-PONT	21/10/1988	1989	Bureaux	2 246	22	3 407	4 250	260
83, bld Gallièni 8, Place du Mal Juin 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	03/05/1989	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Commerces	751 2 920 152	86	14 113	20 700	1 290
76, av. Pierre Brossolette 92240 - MALAKOFF	14/06/1991	1992	Bureaux Autres	3 782 50	86	6 839	9 480	590
Rue des Chauffours 95000 - CERGY-PONTOISE	26/04/1983	1981	Autres Bureaux	185 2 507	57	2 668	2 000	120

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
Parc de L'île 15, rue Du Port 92000 - NANTERRE	27/01/1989	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300	80	2 342	7 440	460
11/15, quai de Dion Bouton 92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Bureaux Autres	6 370 101	160	17 957	21 830	1 360
Zac De La Montjoie 1, rue des Blés 93200 - SAINT-DENIS	17/01/1991	1992	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	3 216 1 254 226	90	2 714	4 030	250
3, rue Collange 92300 - LEVALLOIS-PERRET	28/11/1980	1981	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 210 1 754		4 833	8 510	530
106, avenue Jean Moulin 78170 - LA CELLE-SAINT-CLOUD	24/06/2004	1989	Autres Bureaux	610 5 033	136	10 170	10 470	660
165, Avenue du Bois-de-La-Pie 77680 - ROISSY-EN-FRANCE	20/07/2006	2001	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	549 4 451		13 581	11 080	690
Les 16 Arpents Rte Des Arpents 78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Bureaux Autres	3 398 143 2 779		3 613	8 520	530
10-12, av. Charles de Gaulle 94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/2008	1990	Bureaux	10 097		42 522	43 990	2 730
13, av. Morane Saulnier 78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	25/06/1989	1990	Bureaux	3 625	142	8 829	9 620	600
14/18, avenue Gendarme Castermat 77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296		61 631	54 500	3 397
6, rue Nieuport 78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	06/10/1987	1971	Logistique / stockage Autres Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 850 450 2 560 3 000	145	12 759	10 660	670
15, bld Gabriel Péri 92240 - MALAKOFF	11/07/1990	1991	Autres Bureaux	43 2 051	57	4 924	6 190	380
14, av. Louison Bobet 94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/1987	1987	Bureaux Autres	2 786 498	23	4 668	6 570	410

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
122/132, rue des Étudiants 92400 - COURBEVOIE	11/12/1986	1972	Autres Bureaux Autres	940 9 174 944	311	11 543	31 680	1 960
278 bis/280, av Bonaparte 92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/2007		Autres Autres Autres Bureaux	1 177 100 822 14 164		81 819	68 760	4 260
Zac De Val Breon 77610 - CHATRES	30/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004		36 942	38 400	2 400
3/5 bis, rue des 4 Cheminées 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	18/11/1987	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 805 193	45	6 928	8 300	510
18/26, rue Des gaudines 78100 - SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	29/11/1986	1988	Bureaux	4 477	169	7 651	7 140	440
69, bd Galliéni 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	14/06/2002	2001	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	491 1 958	53	9 761	9 830	610
88 ter, avenue Gal Leclerc 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Autres Bureaux	44 3 861	-	9 094	17 090	1 060
19, chemin du Marais 94370 - SUCY-EN-BRIE	30/06/1988	1989	Logistique / stockage Bureaux Locaux d'activités et mixtes Autres	8 500 1 476 1 060 1 181	130	1 311	1 840	110
41/43, rue Camille Desmoulins 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	27/06/2003	1991	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	64 2 453 5	57	10 167	14 350	890
145/175, rue Jean-Jacques Rousseau 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	13/06/1990	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	4 778 4 199	262	19 882	28 530	1 770
121/123, rue Edouard Vaillant 92300 - LEVALLOIS-PERRET	05/12/1989	1991	Bureaux	1 619	44	3 415	5 870	360
Sous total ILE-DE-FRANCE			70 immeubles	423 487	5 112	879 112	989 030	61 364

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
PARIS								
15, square Max Hymans 75015 - PARIS	04/03/1991	1967	Bureaux	2 040	25	12 065	15 080	940
31, av. de L'Opéra 75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Bureaux Autres	570 408 293	-	6 483	9 781	607
19, rue Erard 75012 - PARIS	22/06/1977	1974	Autres Bureaux	16 1 180	20	2 266	3 220	200
103/103 bis, rue Lauriston 75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	703		2 408	3 720	230
18, av. Parmentier 75011 - PARIS	02/06/1978	1900	Bureaux	2 288		3 278	5 725	356
113, rue de L'Université 75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871		3 156	5 980	370
330, rue de Vaugirard 75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hébergement Commerces	1 821 299		4 391	6 870	420
31/35, rue Froidevaux 75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	100 690	31	3 354	4 350	270
24/26, rue Du Cotentin 75015 - PARIS	24/06/1992	1974	Autres Bureaux	48 436	44	1 878	2 640	170
83/85, bld Vincent Auriol 75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110	32	4 528	7 660	480
111, rue Cardinet 75017 - PARIS	20/05/1981	1930	Bureaux Autres	1 983 16	18	5 854	7 880	490
26 À 52, rue du P.A Lemierre 75020 - PARIS	27/07/2006	2001	Bureaux	3 969		21 497	21 390	1 320
94, av. de Villiers 75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux Autres	1 281 279		4 025	7 510	460
67/69, rue de Douai 75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 213 89		2 794	4 830	300
52, bld de Sébastopol 75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Commerces Autres Bureaux	371 136 2 059	55	13 749	10 760	670
27, rue Duret 75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725		2 509	5 180	320
143, rue Blomet 75015 - PARIS	27/07/1988	1989	Autres Bureaux	210 2 654	48	11 777	14 250	880
86/90, rue Notre Dame De Nazareth 75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 900		4 151	7 240	450
40, rue François 1 ^{er} 75008 - PARIS	30/12/1976	1900	Autres Bureaux	19 524	-	2 531	4 450	280
Sous total PARIS			19 immeubles	30 937	273	112 692	148 516	9 213

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
PROVINCE								
Chemin des Bordes 31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998	-	1 365	2 430	140
27, bld Joseph Vernet 13008 - MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux	4 606	160	5 336	6 260	400
253, boulevard de Leeds 59000 - EURALILLE	31/05/2001	2002	Bureaux	4 566	66	7 808	9 900	610
La Châtonnerie 1775 Rn 20 45400 - Saran	11/07/1978	1978	Logistique / stockage Bureaux	4 910 702	11	760	550	34
Avenue de Poumeyrol 69300 - Caluire et Cuire	30/05/2008	2009	Bureaux	6 078	-	4 411	4 520	280
Parc De L'Eraudière 32, rue De Coulongé 44300 - NANTES	27/09/2002	2001	Autres Bureaux	406 4 413	116	5 864	6 450	400
Lyon confluence 69000 - LYON	31/01/2008	2010	Bureaux	13 130	159	16 797	11 960	740
238, avenue Franklin Roosevelt 69500 - Bron	06/02/1980	1980	Bureaux	2 393	111	1 610	1 850	110
55, rue Félix Brun 69007 - LYON	22/02/1978	1978	Bureaux Logistique / stockage	1 350 4 000	-	3 265	1 945	121
Bât B1 - Zac G. Noble Rue de L'Escadrille Normandie Niemen 31700 - BLAGNAC	28/12/2006	2008	Bureaux	3 300	-	5 403	6 030	380
Hôtel Latitudes 73150 - VAL D'ISERE	15/12/1988	1988	Hébergement	4 689	9	6 121	8 140	500
Le Colombus 4, rue Brindejonc 31000 - TOULOUSE	18/10/1990	1991	Bureaux	3 793	170	2 890	4 570	280
Seilh 31840 - Seilh	27/08/2008	1990	Hébergement	11 061	-	19 441	18 500	1 100
Carre Louvain 57200 - SARREGUEMINES	09/05/2005	2007	Commerces	4 942	-	9 044	11 400	700
4, bld Barthou 44000 - NANTES	02/06/1985	1985	Bureaux	2 954	78	2 744	3 400	200
ZAE Les Terres D'Or 21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/2006	2007	Autres Logistique / stockage Bureaux	80 17 280 713	-	8 478	7 640	470
8-10, cours Charlemagne 69002 - LYON	27/10/2006	2008	Autres Bureaux Commerces	314 2 584 311	-	10 553	12 120	740

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
Le Lumière 23, rue Maryse Bastié 69500 - BRON	26/07/1995	1994	Bureaux	1 543		1 829	2 300	140
Hôtel Du Roi René 13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hébergement	1 915		3 857	6 250	390
Rue Michel-Berthet 69009 - LYON	28/12/2006	2008	Commerces Bureaux	314 6 476		16 603	21 600	1 340
Parc du Millénaire 31700 - BLAGNAC	16/04/2008	2009	Bureaux	3 300		5 264	6 160	386
Zac G. Noble Rue De L'Escadrille Normandie Niemen 31700 - BLAGNAC	26/04/2006	2007	Bureaux	3 291		5 477	6 130	380
Zac De Val Breon 77610 - CHATRES	24/10/2006	2007	Bureaux Logistique / stockage	1 659 47 620	-	31 477	29 100	1 900
Zac Du Parc De La Duranne 13100 - AIX-EN-PROVENCE	20/12/2005	2006	Bureaux	4 348	-	7 282	8 423	530
Sous total PROVINCE			24 immeubles	172 039	880	183 680	197 628	12 271
TOTAL EDISSIMMO 2008			113 immeubles	626 463	6 265	1 175 484	1 335 174	82 848
RAPPEL 2007			145 immeubles	611 580	n/c	1 091 764	1 427 464	88 134

*Rapport
financier
2008*

Comptes annuels au 31 décembre 2008

État du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2007		31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	961 504 744,23	1 266 907 155,84	1 119 601 336,13	1 278 104 000,00
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	130 259 074,78	160 556 844,16	55 882 586,00	57 070 000,00
SOUS-TOTAL 1	1 091 763 819,01	1 427 464 000,00	1 175 483 922,13	1 335 174 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	–	–	–	–
Frais de notaire (Nets)	–	–	–0,10	–
Droits d'enregistrements (Nets)	–	–	–	–
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 2	–	–	–0,10	–
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	–6 509 733,14	–	–2 787 371,00	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 3	–6 509 733,14	–	–2 787 371,00	–
TOTAL I	1 085 254 085,87	1 427 464 000,00	1 172 696 551,03	1 335 174 000,00

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés				
Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	1 012 598,59	1 012 598,59	745 084,22	745 084,22
SOUS-TOTAL 1	1 012 598,59	1 012 598,59	745 084,22	745 084,22
Créances				
Locataires et comptes rattachés	35 305 546,98	35 305 546,98	23 823 682,86	23 823 682,86
Autres créances	25 981 139,13	25 981 139,13	88 818 926,69	88 818 926,69
Provisions pour dépréciation des créances	–3 915 346,31	–3 915 346,31	–4 619 243,06	–4 619 243,06
SOUS-TOTAL 2	57 371 339,80	57 371 339,80	108 023 366,49	108 023 366,49

(en €)

	31 décembre 2007		31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Autres disponibilités	25 897 690,44	25 897 690,44	78 748 325,49	78 748 325,49
SOUS-TOTAL 3	25 897 690,44	25 897 690,44	78 748 325,49	78 748 325,49
Provisions générales pour risques et charges				
	- 4 437 188,50	- 4 437 188,50	- 2 271 369,98	- 2 271 369,98
Dettes				
Dettes financières	- 87 335 788,32	- 87 335 788,32	- 267 401 337,59	- 267 401 337,59
Dettes d'exploitation	- 24 763 053,95	- 24 763 053,95	- 17 427 230,92	- 17 427 230,92
Dettes diverses	- 34 747 671,11	- 34 747 671,11	- 38 543 482,99	- 38 543 482,99
SOUS-TOTAL 4	- 146 846 513,38	- 146 846 513,38	- 323 372 051,50	- 323 372 051,50
TOTAL II	- 67 002 073,05	- 67 002 073,05	- 138 126 645,28	- 138 126 645,28

COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 302 666,07	-	1 477 132,76	-
Produits constatés d'avance	-	-	- 2 666 670,00	- 2 666 670,00
TOTAL III	1 302 666,07	-	- 1 189 537,24	- 2 666 670,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 019 554 678,89	-	1 033 380 368,51	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	1 360 461 926,95	-	1 194 380 684,72

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels au 31 décembre 2008

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Affectation du résultat 2007	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2008
Capital				
Capital souscrit	828 259 380,00		–	828 259 380,00
Capital en cours de souscription	–		–	–
SOUS-TOTAL 1	828 259 380,00	–	–	828 259 380,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	58 246 449,39		–	58 246 449,39
Primes de fusion	49 815 775,40		–	49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription	–		–	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	– 46 540 547,13		– 11 439 488,98	– 57 980 036,11
Prélèvement sur prime de fusion	– 1 967 430,62		67 743,39	– 1 899 687,23
SOUS-TOTAL 2	59 554 247,04	–	– 11 371 745,59	48 182 501,45
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	115 464 475,92		25 178 100,38	140 642 576,30
REPORT À NOUVEAU	18 477 726,16	– 2 201 150,23		16 276 575,93
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2007	68 182 068,52	– 68 182 068,52		–
Résultat de l'exercice 2008	–		70 375 474,47	70 375 474,47
Acomptes sur distribution 2007	– 70 383 218,75	70 383 218,75		–
Acomptes sur distribution 2008	–	–	– 70 356 139,64	– 70 356 139,64
SOUS-TOTAL 4	– 2 201 150,23	2 201 150,23	19 334,83	19 334,83
TOTAL GÉNÉRAL	1 019 554 678,89	–	13 825 689,62	1 033 380 368,51

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

31 décembre 2007

31 décembre 2008

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et Constructions Locatives				
Habitations	–	–		
Bureaux	792 021 948,54	1 031 553 489,04	867 955 283,13	1 001 218 000,00
Commerces	67 499 246,68	75 478 834,01	82 136 157,00	86 631 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	87 615 176,99	137 804 832,79	135 700 477,00	153 615 000,00
Loisirs	14 368 372,02	22 070 000,00	33 809 419,00	39 760 000,00
VEFA	130 259 074,78	160 556 844,16	55 882 586,00	53 950 000,00
TOTAL	1 091 763 819,01	1 427 464 000,00	1 175 483 922,13	1 335 174 000,00

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

	31 décembre 2007		31 décembre 2008	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 461 820,65		13 472 829,34	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 312 264,98		5 576 074,83	
Grosses réparations	1 445 638,77		2 662 267,85	
Autres charges immobilières	22 761 487,29		15 929 814,88	
		50 981 211,69		37 640 986,90
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Diverses charges d'exploitation	9 166 344,54		9 085 928,63	
Dotation aux amortissements d'exploitation	11 972 554,67		5 940 936,24	
Dotations aux provisions d'exploitation	3 263 038,22		2 428 497,17	
Provisions pour créances douteuses	1 760 239,86		2 989 995,00	
Provisions pour grosses réparations	1 386 283,51		–	
Autres charges	–		–	
		27 548 460,80		20 445 357,04
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	6 540 885,05		6 522 394,85	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
		6 540 885,05		6 522 394,85
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	528,00		445 190,59	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	–		–	
		528,00		445 190,59
TOTAL DES CHARGES		85 071 085,54		65 053 929,38
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	92 339 805,96		90 220 355,52	
Charges facturées	21 461 820,65		13 472 829,34	
Produits annexes	870 939,98		1 281 347,81	
		114 672 566,59		104 974 532,67
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	1 819 713,95		2 286 098,25	
– Provisions pour grosses réparations	2 067 181,37		3 722 362,14	
– Provisions pour risques et charges	156 342,42		1 686 776,46	
– Autres	1 250 000,00		2 104 412,04	
Transfert de charges d'exploitation	29 627 480,65		18 453 861,03	
Autres produits	147 722,80		27 985,31	
		35 068 441,19		28 281 495,23
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	2 651 794,53		1 857 896,13	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
		2 651 794,53		1 857 896,13
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	860 351,75		315 479,82	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
		860 351,75		315 479,82
TOTAL DES PRODUITS		153 253 154,06		135 429 403,85
RESULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		68 182 068,52		70 375 474,47

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. Dans le cadre de la fusion, les méthodes de provisionnement ont par ailleurs été harmonisées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilancielle assimilable à un bilan,

– colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le Code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- Le compte de résultat demeure inchangé,
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilancielle") sont

amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

À compter du 1^{er} janvier 2008, Edissimmo a opté pour l'incorporation des intérêts d'emprunt dans le coût de l'actif pour les immeubles en cours de construction. Les frais financiers immobilisés sur la période s'établissent à 738 K€.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

> GROSSES RÉPARATIONS ET TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE RÉNOVATION

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

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon

état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

> TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

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

Provisions pour grosses réparations

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2008 représente 2 ans et demi de dépenses

extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2009/2013. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2009/2013) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

– gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,

– travaux sur les équipements, halls, parties communes,
– opérations de restructurations lourdes,
– mise en conformité.

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

Provisions pour remise en état

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

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres.

Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est

déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

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

- 8% du montant hors taxes des recettes locatives,
- 3,4% HT sur les produits de trésorerie.

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes, et dans le respect des principes comptables, les

honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus-value comptable, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la Société de gestion.

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

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

Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

au 31 décembre 2008

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2008
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	1 966 890,62	–	67 743,39	1 899 147,23
sous-total 1	5 030 729,96	–	67 743,39	4 962 986,57
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	962 116 785,39	271 111 377,97	113 014 786,07	1 120 213 377,29
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	130 638 059,61	75 127 560,16	149 883 033,77	55 882 586,00
sous-total 2	1 092 754 845,00	346 238 938,13	262 897 819,84	1 176 095 963,29
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 012 598,59	219 637,75	487 152,12	745 084,22
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
sous-total 3	1 012 598,59	219 637,75	487 152,12	745 084,22
TOTAL	1 098 798 173,55	346 458 575,88	263 452 715,35	1 181 804 034,08

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2008
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	1 966 890,62	–	67 743,39	1 899 147,23
sous-total 1	5 030 729,96	–	67 743,39	4 962 986,57
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	612 041,16	–	–	612 041,16
Travaux locatifs	–	–	–	–
Frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
Frais de notaire	6 759 076,72	–	2 364 449,06	4 394 627,66
Droits d'enregistrements	23 353 595,86	5 940 936,24	–	29 294 532,10
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 939 338,63	–	58 509,85	1 880 828,78
sous-total 2	32 664 052,37	5 940 936,24	2 422 958,91	36 182 029,70
TOTAL	37 694 782,33	5 940 936,24	2 490 702,30	41 145 016,27

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2008
Créances douteuses	3 915 346,31	2 989 995,00	2 286 098,25	4 619 243,06
Pertes et charges non récupérables	4 437 188,50	1 625 369,98	3 791 188,50	2 271 369,98
Travaux de grosses réparations	6 509 733,14	–	3 722 362,14	2 787 371,00
TOTAL	14 862 267,95	4 615 364,98	9 799 648,89	9 677 984,04

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31 12 2008
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	87 335 788,32	267 401 337,59	–	267 401 337,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 687 167,35	173 294,78	–	173 294,78
Dettes sur immobilisations	–1 292 102,54	101 576,55	–	101 576,55
Autres dettes d'exploitation	22 006 031,43	17 152 359,59	–	17 152 359,59
Dettes aux associés	19 927 156,66	18 503 556,49	–	18 503 556,49
Dettes fiscales	1 011 728,05	1 319 149,42	–	1 319 149,42
Autres dettes diverses	13 808 786,40	18 720 777,08	–	18 720 777,08
TOTAL	145 484 555,67	323 372 051,50	–	323 372 051,50

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31 12 2008
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	1 012 598,59	745 084,22	–	745 084,22
Autres créances	–	–	–	–
sous-total 1	1 012 598,59	745 084,22	–	745 084,22
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	8 419 905,50	8 019 026,89	–	8 019 026,89
Créances locataires	35 305 546,98	23 823 682,86	–	23 823 682,86
Créances fiscales	2 230 444,92	8 399 223,15	–	8 399 223,15
Créances sur cession d'immobilisations	1 647 898,00	69 520 804,87	–	69 520 804,87
Autres créances	13 682 890,71	2 879 871,78	–	2 879 871,78
sous-total 2	61 286 686,11	112 642 609,55	–	112 642 609,55
TOTAL	62 299 284,70	113 387 693,77	–	113 387 693,77

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2007	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2008
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	156 342,42	1 530 434,04	-	1 686 776,46
Reprises de provisions pour remise en état	-			0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	2 067 181,37	1 655 180,77	-	3 722 362,14
Total	2 223 523,79	3 185 614,81	-	5 409 138,60
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	283 343,70	17 658,95	-	301 002,65
Impôts fonciers non refacturables	1 482 028,16	276 744,75	-	1 758 772,91
Taxes sur les bureaux	-31,53	31,53	-	-
Taxes sur les ordures ménagères	167 670,08	24 046,53	-	191 716,61
TVA non récupérable	983 774,72	-	1 441 810,82	-458 036,10
Droit d'enregistrement	11 173 685,19	-	5 262 147,40	5 911 537,79
Honoraires de relocations	869 429,80	108 164,11	-	977 593,91
Divers	7 801 587,17	-	554 360,06	7 247 227,11
Total	22 761 487,29	426 645,87	7 258 318,28	15 929 814,88
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 380 519,31	7 484,84	-	7 388 004,15
Honoraires divers	214 567,22	5 563,83	-	220 131,05
Pertes sur créances irrécouvrables	1 229 834,08	-	81 628,90	1 148 205,18
Divers	341 423,93	-	11 837,27	329 588,25
Total	9 166 344,54	13 048,67	93 466,17	9 085 928,63
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 756 040,82	-	280 670,84	1 475 369,98
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 386 283,51	-	1 386 283,51	-
Total	3 142 324,33	-	1 666 954,35	1 475 369,98

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2008, la collaboration entre votre Conseil de surveillance et la Société de gestion, s'est poursuivie dans le cadre des douze réunions du Conseil de surveillance et des commissions spécialisées tenues au cours de l'exercice. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes : la commission "Asset" (Cessions – Acquisitions - Travaux), la commission "Property" (Gestion – Contentieux) et la commission "Financière - Marché des parts" (Analyse des comptes et du marché secondaire).

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

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

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2008.

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

Commentaires de notre mission de surveillance et vérification

En 2008, votre Conseil de surveillance s'est particulièrement attaché à suivre les éléments suivants qui seront évoqués dans notre rapport :

- Politique de dividende,
- Taux d'occupation des locaux,
- Optimisation de la gestion active du patrimoine,
- Opérationnalité de l'effet de levier,
- Situation du marché des parts.

La politique de gestion engagée en 2006 a été poursuivie en 2008, et a été marquée par la vente de 3 portefeuilles :

- Alizées concernant 29 immeubles pour un montant global de 121 M€,
- Francilia comportant 4 immeubles pour 18 M€,
- Iris correspondant à 3 immeubles vendus pour 12 M€.

Ces opérations ont été complétées par des ventes de plusieurs actifs isolés portant ainsi le montant total des ventes à 170 M€ pour l'exercice 2008. La plus-value comptable correspondante s'établit à 25,2 M€.

Ce plan de cession a permis de rajeunir encore le patrimoine de votre SCPI et a été majoritairement réinvesti avant le fin de l'année dans des immeubles de plus grande taille, bien localisés et bénéficiant le plus souvent de revenus sécurisés, gage de pérennité des revenus de votre société dans un contexte particulièrement incertain.

Ces éléments ont permis de dégager un bon résultat et de distribuer un dividende de 13 € par part non optant.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

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

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

Ces éléments apparaissent comme suit :

nombre de parts : 5 413 460

En euros par part en jouissance	Exercice 2007	Exercice 2008	Évolution en %
Revenus locatifs nets	13,15	13,89	5,6%
Résultat financier	-0,72	-0,86	19,7%
Produits ou charges exceptionnels	0,16	-0,02	-
Résultat	12,59	13,00	3,3%
Prélèvement sur le report à nouveau	0,41	-	-
Abondement au report à nouveau	-	-	-
Dividende	12,87	12,94	0,5%
Dividende/PFL versé au Trésor	0,13	0,06	-

> LES REVENUS LOCATIFS ET PRODUITS FINANCIERS BRUTS

Les revenus locatifs nets connaissent une hausse qui s'explique notamment par la diminution importante du niveau des charges immobilières, consécutive à l'accélération des redevances de charges intervenues sur l'exercice.

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

Le poste de charges comprend également les honoraires de la Société de gestion. Cette rémunération est assise sur les loyers encaissés et sur les produits financiers et varie en fonction de l'évolution de ces postes.

La commission de gestion s'élève à fin 2008 à 7 388 004 €. Entre 2004 (6 707 927 €) et 2008 (7 388 004 €), la rémunération de la société de gestion a progressé de 10,1% en ligne avec la progression des loyers. À cette rémunération s'ajoutent, en 2008, les commissions d'acquisition et de cession de 6 140 702 €, pour un montant total d'opérations immobilières de 391 000 000 € ayant généré pour les cessions un montant de plus-values nettes de 25 178 100 €. Au total, les commissions représentent 13 528 706 €.

Les produits financiers connaissent une baisse par rapport à 2007 consécutive à la baisse de l'encours moyen de trésorerie, compte tenu des opérations d'arbitrage réalisées en 2008 et du réemploi des fonds dégagés par les cessions.

> LE RÉSULTAT

Le résultat a augmenté de 3,3 % en 2008.

Cette performance est d'autant plus appréciable qu'elle fait suite à plusieurs exercices de hausse.

Entre 2004 et 2008 le résultat comptable a progressé de 9,47 %.

> LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2008 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2008 s'est élevé à 12,94 € par part optant (13,00 € par part non optant).

Après affectation des résultats 2008, le report à nouveau, abondé de 0,0036 € par part, restera stable à 3,41 € par part.

Compte tenu des répercussions particulièrement sensibles de la crise économique sur le marché du travail, la demande locative devrait souffrir à partir de 2009 avec, à la clé, un ajustement des loyers à la baisse.

Si cette perspective est désormais très probable, votre Conseil de surveillance restera attentif à ce que la Société de gestion mette tous les moyens en œuvre pour assurer un remplissage rapide aux meilleures conditions et à pérenniser le maintien des locataires dans les lieux en cas de négociation.

Votre Conseil de surveillance a appris que près de la moitié des porteurs de parts avait choisi l'option fiscale du prélèvement forfaitaire libératoire. Cette option n'étant favorable que pour les personnes physiques ayant un taux d'imposition marginal relativement élevé ne semble pas être en phase avec la grande majorité des porteurs de parts. C'est pourquoi le Conseil de surveillance, représentant élu des porteurs de parts considère qu'un réexamen individuel des options fiscales devrait être réalisé par de nombreux porteurs de parts.

> DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2009

Par ailleurs votre Conseil de surveillance a pris acte que les prévisions 2009, en cohérence avec un environnement économique défavorable, ne permettraient pas une progression du dividende. Il a, en conséquence, tenu à ce que la baisse du dividende soit lissée sur l'année, permettant ainsi aux porteurs de parts d'ajuster cet impact sur leur trésorerie et laissant espérer que la conjonction d'un deuxième semestre annoncé comme moins défavorable et les efforts de gestion active de la Société de gestion, notamment en terme de taux d'occupation, nous permettent de limiter au maximum cette baisse.

Le dividende prévisionnel annuel serait de 12,50 € par part avec les deux premiers acomptes trimestriels 2009 maintenus à 3,25 € par part, les deux suivants étant de 3 € par part. Le dividende définitif sera fixé en fonction du résultat de l'exercice 2009.

> CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2008

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

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

En 2008, 5 actifs ont été vendus à l'unité (19 M€) et 36 en portefeuille (151 M€) pour un total de 170 M€.

La SCPI a fait l'acquisition de 8 actifs en 2008 pour un montant total d'engagement de 221 M€. Ces acquisitions devraient générer un rendement net de 6,80%.

Le détail de chacune des cessions et acquisitions est reproduit dans deux tableaux insérés au rapport annuel. Ces décisions traduisent comme les années précédentes la volonté de poursuivre le renouvellement du patrimoine, d'en réduire la dispersion et d'en accroître la rentabilité nette.

Dès 2006 votre Conseil de surveillance avait approuvé la politique de rationalisation du patrimoine proposé par la Société de gestion visant à réduire le taux de dispersion des immeubles, c'est-à-dire d'avoir moins d'immeubles dans le patrimoine permettant une gestion plus rapprochée et donc optimisée. Néanmoins, votre Conseil de surveillance a attiré l'attention de la Société de gestion afin qu'elle s'assure en

2009 du bon équilibre entre les cessions et les achats et que cette politique de mouvement se concrétise réellement par une amélioration du taux d'occupation de votre patrimoine. L'importance et la récurrence des locaux vides devient d'autant plus préoccupante que la situation économique est dégradée.

> PERSPECTIVES 2009

Lors des séances de décembre 2008 et de février 2009, la société de gestion a présenté un nouveau plan d'arbitrage portant sur 23 immeubles sélectionnés selon des critères de taille, de risques techniques, de risques locatifs ou de maturité.

L'ensemble représente un volume d'environ 115 M€ en valeur d'expertise 2008.

Les cessions pourront intervenir à l'unité ou en petits portefeuilles sur l'ensemble de l'année.

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

Compte tenu des sombres perspectives économiques, il n'est pas exclu que les loyers soient orientés à la baisse avec comme conséquence une contraction du revenu et une poursuite du recul des valeurs d'expertise.

Pour la troisième année consécutive votre Conseil de surveillance attire l'attention de la Société de gestion sur la faible performance en termes de taux d'occupation. Des SCPI comparables à EDISSIMMO parviennent à une performance de taux d'occupation proche de 95%. C'est pourquoi, cette année encore, votre Conseil de surveillance souhaite que la Société de gestion soit attentive à cet élément de la rentabilité de la SCPI et lui demande d'envisager toutes les solutions possibles pour qu'en fin 2009 votre SCPI soit, en termes de taux d'occupation, dans les meilleures de sa catégorie.

Nous notons cependant que plus de 50% de cette vacance est le résultat de la gestion volontariste de la Société de gestion du fait des ventes en cours, des franchises accordées et des travaux de rénovation entrepris sur certains immeubles. De même, plus de 30% de cette vacance est concentrée sur des acquisitions récentes dont nous pouvons raisonnablement penser que, de par leur qualité, elles trouveront preneur rapidement malgré la crise.

Recours à l'emprunt

La Société de gestion demande que soit maintenue la possibilité de contracter des emprunts relais (court terme) à hauteur de 15% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2008, afin d'anticiper éventuellement sur les opportunités d'investissement sans attendre la vente des immeubles concernés par le programme d'arbitrage 2009 et ainsi assurer la continuité des revenus locatifs.

Par ailleurs la Société de gestion nous a assuré que le remboursement à terme des financements long terme pourra être assuré par les flux financiers de gestion de votre patrimoine (cessions), même si un refinancement de ces lignes de crédit sera plus probable.

L'ensemble des charges financières s'élève pour 2008 à 6 522 394 €.

Engagements 2008

Adresse	Prix d'acquisition H.T. acte en main	Loyer brut H.T.	Rendement net
8 cours Louis Lumière 94300 Vincennes	16 447 500 €	923 945 €	5,62%
Le Monolithe 69000 Lyon-Confluence *	46 333 846 €	3 011 700 €	6,50%
Val-Bréon (Bat 3) 77610 Châtres	33 156 478 €	2 256 107 €	6,80%
Av. de Poumeyrol 69300 Caluire *	15 556 000 €	1 057 840 €	6,80%
Parc du Millénaire 31 Toulouse Blagnac (Bat B2)	5 492 000 €	428 400 €	7,80%
Hôtel latitudes 31700 Seilh	20 560 000 €	1 293 681 €	6,29%
5-10 av de la Renaissance 92160 Antony	38 550 000 €	2 828 381 €	7,34%
10-12 av Charles de Gaulle 94220 Charenton	44 980 100 €	3 200 000 €	7,11%
TOTAL	221 075 924 €	15 000 054 €	6,79%

* opérations en état futur d'achèvement.

Nouveaux financements long terme 2008

Nominal	Durée (nb d'années)	Banque	Marge	Taux fixe après couverture*
75 000 000 €	6	LCL	70bp	4,55%
60 000 000 €	6	LCL	100bp	3,05%
135 000 000 €	—	—	—	3,88%

* Taux moyen sur trois couvertures.

Compte tenu de la grande volatilité des marchés, votre Conseil de surveillance sera particulièrement vigilant pour s'assurer que le mécanisme de l'effet de levier, qui suppose un coût du financement plus faible que la rentabilité des actifs financés, demeure positif tant pour les opérations anciennes que pour les projets nouveaux.

Enfin, pour enrichir la compréhension, nous avons demandé à la Société de gestion de préciser le taux de rendement net des immeubles financés après déduction de l'ensemble des frais afin de le comparer au coût réel de l'endettement.

Les parts de la SCPI

> MOUVEMENTS DE PARTS

Nous avons été régulièrement informés, à l'occasion de chaque réunion du Conseil, des mouvements de parts constatés.

Le Conseil de surveillance a pris acte de la baisse du prix des parts (200 € au 31/01/2008 à 164 € au 31/12/2008, soit -18 %) qui est à mettre en perspective avec l'évolution du marché de l'immobilier et qui, si elle est préjudiciable aux porteurs actuels, représente certainement une opportunité pour les investisseurs nouveaux ou pour ceux qui voudraient renforcer leurs positions. Néanmoins, le Conseil de surveillance a attiré l'attention de la Société de gestion sur le fait que ce marché se caractérisait aussi par une quasi disparition des acheteurs et qu'il était dans les attributions de la Société de gestion et des réseaux distributeurs d'agir pour animer le marché secondaire des parts.

Marché des parts

En 2008, 82 591 parts ont été échangées pour un volume de 15,93 M€.

Le prix d'exécution s'élève à 164 € hors frais au 31/12/2008 et 54 778 restaient en attente de vente.

Le prix moyen d'exécution hors frais a été de 193 € en 2008 et 211 € frais inclus.

À ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus et hors versement exceptionnel du report à nouveau) le rendement représente 6,74% hors frais et 6,17% frais inclus.

Nous constatons une diminution du nombre de transactions de 25 % au cours de l'exercice 2008 et une baisse de 18 % du prix d'exécution. Diminution en décalage avec les résultats de votre SCPI et la qualité de son patrimoine immobilier.

Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 006 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2008, tous marchés confondus, à 55 784 parts.

> VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA SCPI

Après plusieurs années de hausse franche sous l'effet conjugué de la progression des loyers et de la baisse des taux de rendement, les valeurs des actifs immobiliers ont nettement baissé en 2008.

EDISSIMMO n'échappe pas à cette règle, votre société enregistrant un recul de 6,39% à périmètre constant (hors cessions et acquisitions 2008). Une très grande partie de cette baisse est imputable à la remontée des taux de rendement, alors que le mouvement inverse avait nettement contribué à l'appréciation de votre patrimoine les années précédentes.

La valeur de réalisation s'établit à 220,63 € par part au 31 décembre 2008, en baisse de 12,21% par rapport à 2007.

Conventions passées avec la Société de gestion

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

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

Rémunération de la Société de gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2009 les règles de rémunération de la Société de gestion à savoir :

- une commission pour l'administration et la gestion de votre société de 8% HT des recettes locatives HT et 3,4% HT des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire, soit 10% hors taxes des recettes locatives HT) ;
- une commission de cessions/acquisitions qui se décompose en une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et en une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits payables à l'acte.

La commission sur acquisitions sera ramenée à 0,5% HT partagée entre le vendeur et l'acquéreur en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Le Conseil de surveillance constate qu'EDISSIMMO, qui a engagé depuis plusieurs années une politique active de gestion, s'est grandement métamorphosée. Sa taille, son profil de gestion plus dynamique et la qualité des actifs en, patrimoine en font l'une des SCPI les plus importantes du marché. Le Conseil de surveillance poursuivra, en concertation avec la société de gestion, sa mission de surveillance sur l'ensemble des sujets concernant le rendement de votre SCPI et son maintien dans un environnement concurrentiel. Le Conseil de surveillance souhaite notamment ouvrir, en 2009, une réflexion sur le mode de rémunération de la Société de gestion avec comme objectif de rapprocher le plus possible les intérêts des porteurs de parts et la motivation de la Société de gestion.

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

- en cas de cession de parts par son intermédiaire, une commission de 4,20% TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ;

– en cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 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, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5% du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acquéreur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

Renouvellement de membres du Conseil de surveillance

Les mandats de huit membres du Conseil de surveillance, Messieurs. Alain ALZY, François CAPES, André COLLIN, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Jacques MAURY, Olivier NIEZGODZKI et la SCI CHANTEMERLE, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2003, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2008, en juin 2009.

Huit postes sont donc à pourvoir et, Monsieur COLLIN n'étant plus éligible sept membres sortant ont demandé le renouvellement de leur mandat.

Le Président du Conseil de surveillance remercie Monsieur COLLIN de sa contribution aux travaux du Conseil et de l'intérêt qu'il a sans cesse manifesté pour la vie de cette société.

Un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2008 paru en janvier 2009 et 10 nouveaux candidats se sont manifestés.

Le tableau récapitulatif des candidatures figure dans l'avis de convocation adressé par la société de gestion. Nous vous invitons donc à nommer membres du conseil, pour une période de six ans, huit candidats parmi ceux figurant dans la liste jointe en annexe à la convocation.

Conclusion

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 1 033 380 368,51 € soit 190,89 € par part
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 194 380 684,62 € soit 220,63 € par part, en progression de 16,40% par rapport à 2004 (189,54 €)
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 358 741 425,60 € soit 250,99 € par part.

Le Conseil de surveillance prend acte que le résultat comptable de 2008 rapporté respectivement à la valeur de réalisation et à la valeur de reconstitution représente un

rendement de 5,89% et de 5,18%. Ces indicateurs seront particulièrement utiles en cas de réalisation d'une augmentation de capital afin de maintenir le plus juste équilibre entre les porteurs de parts anciens et les apporteurs de capitaux nouveaux.

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

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

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

Texte des résolutions à caractère ordinaire

> PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2008, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

> DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

> QUATRIÈME RÉOLUTION

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

> CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2008 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 70 356 139,64 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 70 375 474,47 €, et le solde, soit 19 334,83 €, sera affecté au report à nouveau.

> SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de maintenir la commission de gestion, plafonnée statutairement à 10% H.T. sur les recettes locatives H.T., à 8% H.T. des recettes locatives H.T. et 3,4% H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2009.

> SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 110 000 € au maximum, pour l'exercice 2009, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.

> HUITIÈME RÉOLUTION

Les mandats de huit membres du Conseil de surveillance viennent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale.

Aux termes de l'article XIX des statuts de la SCPI, il est prévu que le Conseil soit composé de sept membres au moins et de dix-huit membres au plus pris parmi les associés. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années et sont toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale des Associés nomme huit membres du Conseil, pour une période de six ans, parmi les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant reçu le plus grand nombre de voix.

> NEUVIÈME RÉOLUTION

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 la Société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés "personnes physiques" concernées par ces mesures suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2008 ainsi qu'au titre de l'exercice en cours.

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 Ordinaire 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 2008 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 6 782 441 €.

> DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder dans le cadre réglementaire à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles durant la période allant de la date de la présente

Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

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

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

> ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés autorise l'imputation, à effet du 1^{er} janvier 2009, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI EDISSIMMO des frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.

> DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de maintenir, pour l'exercice 2009, la commission sur cessions/acquisitions perçue par la Société de gestion constituée de :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

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

> TREIZIÈME RÉOLUTION

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 autorise la Société de gestion à confier à un opérateur extérieur ou appartenant à son groupe la fonction de maître d'Ouvrage Délégué.

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

> QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL

ESTATE 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 2009.

> QUINZIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

> SEIZIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale 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 1 033 380 368,51 €, soit 190,89 € par part,
- la valeur de réalisation arrêtée à 1 194 380 684,62 €, soit 220,63 € par part,
- la valeur de reconstitution arrêtée à 1 358 741 425,60 €, soit 250,99 € par part.

> DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Annexe I

> RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé de 18 membres : MM. Roland MEHANI (Président) – Dominique DEVOS, René HAMONIC et la SCI CHANTEMERLE représentée par M. LAGRANGE (Vice-présidents) – Jacques MAURY (Secrétaire) – Alain ALZY – Michel BAUD – Christian BOUTHIE – François CAPES – André COLLIN – Jean-Pierre DAVID – Renaud DIEZ – Paul FOUIN – Thierry LEBRUN – André MADEORE – Pierre MATHIEU – Olivier NIEZGODZKI – Emmanuel ROBLAIN.

Les mandats de huit membres du Conseil de surveillance, Messieurs Alain ALZY, François CAPES, André COLLIN, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Jacques MAURY, Olivier NIEZGODZKI et la SCI CHANTEMERLE, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2003, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2008, en juin 2009.

Huit postes sont donc à pourvoir et sept membres sortant ont la possibilité de se représenter, Monsieur COLLIN n'étant pas rééligible.

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

	NOMS	Âges	Activité profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	François CAPES	42 ans	Expert Forestier	2 175	5
2	Alain ALZY	68 ans	Cadre technique retraité	567	
3	Dominique DEVOS	46 ans	Notaire	3 053	873
4	Olivier NIEZGODZKI	49 ans	Ingénieur agronome	305	
5	Thierry LEBRUN	68 ans	Cadre responsable logistique retraité	416	
6	SC CHANTEMERLE		Société civile immobilière représentée par M. LAGRANGE	15 400	10
7	Jacques MAURY	65 ans	Exploitant agricole	340	

Les nouveaux candidats au Conseil de surveillance sont les suivants :

	NOMS	Âges	Activité profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
8	Jean-Yves DAVID	53 ans	Cadre hospitalier	874	152
9	APPSCPI		Association de porteurs de parts représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	50	12
10	Jean-Marie CLUCHIER	55 ans	Conseil de direction	706	137
11	Serge BLANC	58 ans	Cadre bancaire	50	1 361
12	Gérard GARNIER	66 ans	Expert immobilier	220	
13	Xavier-François DECROOCQ	46 ans	Cadre financier dans groupe industriel	65	
14	Xavier SABLE	48 ans	Responsable administratif et comptable	1 100	856
15	Jean-Paul HAMON	55 ans	Directeur ressources humaines	1 540	
16	Georges PUPIER	62 ans	Directeur de groupe bancaire	100	80
17	SCI ANTHEMIS		SCI IMMOBILIERE représentée par Monsieur Paul HAGER	638	
18	Patrick JOFFRE	50 ans	Directeur général de société	125	

Rapport général du Commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs, les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 3 juin 2004, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SCPI EDISSIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;*
- La justification de nos appréciations ;*
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.*

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CBRE Bourdais Expertises, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale du 7 juin 2006.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations

relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Justification des appréciations

La crise financière et économique emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de forte volatilité des marchés, notamment du marché immobilier, et de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce :

– Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98- 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;

– La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

– Les immeubles détenus par la SCPI ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 établi par

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

Fait à Courbevoie, le 24 avril 2009

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

Odile COULAUD

Rapport Spécial du Commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs, les associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Conventions conclues au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et

visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

> RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

L'Assemblée Générale des associés, en date du 18 juin 2008, a décidé de fixer la rémunération de la Société de gestion, pour l'exercice 2008, à 8% hors taxes des recettes locatives hors taxes et 3,4% hors taxes des produits de trésorerie. Cette rémunération est statutairement plafonnée à 10% hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes et des produits financiers nets.

Pour l'exercice 2008, cette rémunération s'est élevée à 7 388 004 euros HT.

> RÉMUNÉRATIONS D'ARBITRAGE

L'Assemblée Générale des associés en date du 18 juin 2008 a autorisé la perception par la Société de gestion d'une commission sur les arbitrages qui lui serait acquise, après réalisation définitive, toute condition suspensive levée, des opérations de cession et d'acquisitions d'immeubles.

Cette commission se décompose comme suit :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Pour l'exercice 2008, cette rémunération s'est élevée à 1 886 950 euros TTC pour les cessions, et à 4 253 753 euros HT pour les acquisitions.

> RÉMUNÉRATION SUR LES CESSIONS DE PARTS (STATUTAIRE)

Une commission à la charge de l'acquéreur de 4,20% TTC du prix de cession est prélevée en cas de cession des parts avec intervention de la Société de gestion. Au titre de l'exercice 2008, cette rémunération s'est élevée à 196 819 euros TTC.

> RÉMUNÉRATION SUR LES TRANSFERTS DE PARTS (STATUTAIRE)

La Société de gestion perçoit une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 38,00 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2008, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

> RÉMUNÉRATION DE LA COLLECTE (STATUTAIRE)

La Société de gestion perçoit une rémunération de 6,5% hors taxes sur la collecte de chaque exercice prime d'émission incluse, en cas d'augmentation de capital.

Aucune commission n'a été perçue à ce titre par la société de gestion en 2008.

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.

Fait à Courbevoie, le 24 avril 2009

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Odile COULAUD

www.caam-re.com