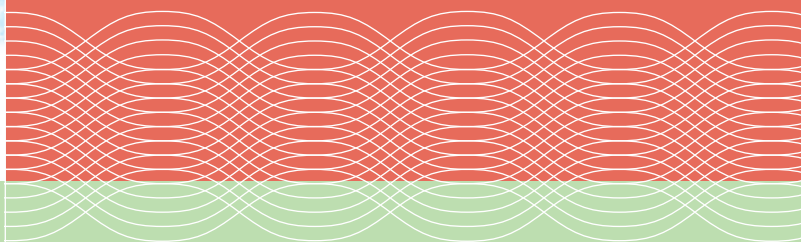


Edissimmo



Rapport annuel
2009



Sommaire

- 2 Organes de gestion et de contrôle
- 3 Chiffres clés et indicateurs de performance 2009
- 4 Rapport de la Société de gestion
- 22 Tableaux annexes
- 25 Situation des investissements au 31 décembre 2009
- 32 Comptes annuels au 31 décembre 2009
- 36 Règles et méthodes comptables
- 39 Compléments d'informations
- 42 Rapport spécial de la Société de gestion
- 43 Rapport du Conseil de surveillance
- 49 Rapport spécial du Conseil de surveillance
- 50 Rapports des Commissaires aux comptes
- 53 Texte des résolutions

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2009

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 15 666 374 €
Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président

Fathi JERFEL

Directeur Général

Nicolas SIMON

Autres administrateurs

Bruno CALMETTES
Pierre-Paul COCHET
Paul-Henri de LA PORTE du THEIL
Guillaume ROUSSEAU
AMUNDI GROUP représenté par Fathi JERFEL

CONSEIL DE SURVEILLANCE EDISSIMMO

Président

Roland MEHANI

Vice-présidents

Thierry LEBRUN
René HAMONIC
SC CHANTEMERLE représenté par Michel LAGRANGE

Secrétaire

Jacques MAURY

Membres

Alain ALZY
Michel BAUD
Christian BOUTHIE
François CAPES
Jean-Pierre DAVID
Dominique DEVOS
Renaud DIEZ
Paul FOUIN
André MADEORE
Pierre MATHIEU
Olivier NIEZGODZKI
Xavier SABLE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

CABINET MAZARS représenté par M. Gilles DUNAND ROUX

Suppléant

Pierre MASIERI

Expert immobilier

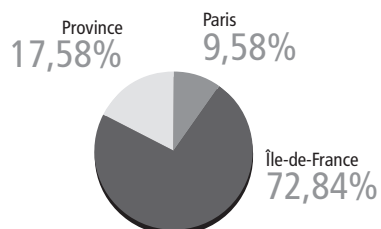
CB RICHARD ELLIS VALUATION

Chiffres clés

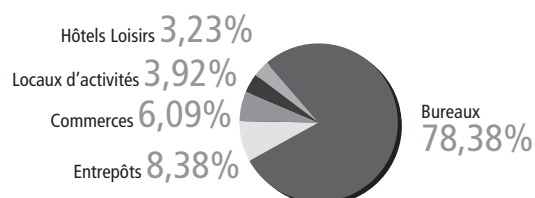
au 31 décembre 2009

Date de création	1986
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	1 039 500 794 €
Nombre d'associés	46 829
Nombre d'immeubles	99
Surface du patrimoine	587 106 m ²
Nombre de locataires	319
Taux d'occupation net moyen	90,56%
Résultat par part	12,47 €
Dividende par part (hors PFL)	12,46 €
Dividende (y c. PFL)	12,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2009)	2,98 €

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 2009 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2009 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

> REDÉMARRAGE PROGRESSIF DE L'ÉCONOMIE

Avec un recul de son Produit Intérieur Brut de 2,3%, anticipé pour l'ensemble de l'année 2009, l'économie française aura plutôt mieux résisté à la plus profonde crise jamais enregistrée que ses voisins européens, accentuant ainsi les écarts de croissance entre pays. Les amortisseurs sociaux ont pleinement joué leur rôle et ont contribué à soutenir l'économie. Ainsi, la consommation des ménages a pu rester positive sur l'ensemble de l'année 2009, à 1%, soutenue par les différentes aides gouvernementales, en particulier la prime à la casse qui a sensiblement dynamisé la production et l'importation de véhicules dans la deuxième partie de l'année. Les dépenses des ménages auront progressé de 2,1% en décembre en rythme mensuel et auront même bondi de 3% au 4^e trimestre par rapport au 3^e trimestre 2009. La demande intérieure a été soutenue par les gains de pouvoirs d'achat résultant de la déflation observée presque tout au long de l'année. De plus, le très net repli des échanges commerciaux, en particulier au cours du 1^{er} semestre, a moins fortement impacté l'économie française, traditionnellement moins exportatrice, que celles de la plupart des autres pays européens.

Toutefois, cette amélioration des différents indicateurs économiques ne s'est pas encore manifestée par une reprise de l'emploi. Le chômage poursuit en effet sa progression, mais dans une ampleur moindre qu'au début de l'année 2009. Au total, l'économie française aura détruit près de 325 000 emplois en 2009, selon les prévisions du Pôle Emploi, un chiffre jamais atteint dans une période aussi courte, après 101 000 en 2008.

> LE MARCHÉ DES BUREAUX

Bonne tenue du marché utilisateurs au 4^e trimestre 2009

Avec 550 000 m² commercialisés au cours des trois derniers mois de l'année 2009, la demande placée a nettement rebondi au 4^e trimestre, à un niveau en hausse de 38% par rapport au 3^e trimestre 2009 et de 13% par rapport au 4^e trimestre 2008. Quelques grandes transactions se sont concrétisées en fin d'année, dans des immeubles neufs ou en cours de construction, aux portes de Paris.

Ce regain d'activité enregistré au cours des trois derniers mois a permis à la demande placée d'atteindre un niveau satisfaisant en rythme annuel. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2009, le volume de commercialisations s'établit à 1,8 millions de m², en recul de près de 25% par rapport à l'année 2008, mais seulement de 13% par rapport à la moyenne annuelle des dix dernières années. Pourtant, le début d'année avait été très peu propice aux mouvements des entreprises, très attentistes face aux effets de la crise économique et au fort ralentissement de leurs activités. Par ailleurs, la propension des bailleurs à accepter des renégociations de baux, dans un contexte de loyers en baisse, de locataires en difficultés et, plus globalement, de demande utilisateurs en berne, a nettement freiné le volume des prises à bail tout au long de l'année.

Malgré le fort impact de plusieurs grandes transactions en fin d'année sur la statistique trimestrielle, le segment des petites et moyennes surfaces a largement dominé l'activité en 2009, confirmant un impact plus fort et plus immédiat de la crise économique sur les PME/PMI et par conséquent, la nécessité pour ces entreprises de se reloger dans des surfaces de plus petite taille. Ainsi, seulement 38% des transactions locatives ont été supérieures à 5 000 m², contre

43% en 2008. L'absorption nette finit donc l'année à - 100 000 m², la part du parc de bureaux occupé se réduisant sensiblement, résultat des exigences de rationalisation et de recherche d'économie des utilisateurs.

L'offre poursuit donc encore fortement sa progression ce trimestre. Avec 3,6 millions de m² disponibles fin décembre, l'augmentation faiblit néanmoins au cours des trois derniers mois, puisqu'elle représente seulement 6% par rapport au volume d'offre recensé fin septembre 2009 : la progression demeure cependant considérable en rythme annuel. En effet, l'offre a progressé de près d'un tiers entre la fin de l'année 2008 et la fin de l'année 2009, le taux de vacance se situant à 6,8%, malgré un repli sensible des livraisons. Le recul des mises en chantier, de 14% en volume depuis le début de l'année, contribue à appauvrir la qualité des surfaces disponibles, puisque 72% de l'offre existante concerne désormais des biens de 2^e main.

Dans ce contexte, les loyers ont continué à s'abaisser au cours du 4^e trimestre. Le loyer "prime" s'établit désormais à 664 €/m²/an, en repli de 11% sur les trois derniers mois et de 17% sur un an. Le loyer moyen recule plus légèrement, de 6% sur les douze derniers mois, mais sa baisse s'est accélérée depuis la mi-année. Les biens de moindre qualité, moins bien localisés, souffrent de la concurrence d'immeubles plus qualitatifs, plus proches de Paris et même dans Paris intra muros, la correction des loyers ayant été plus forte dans la Capitale.

Les marchés régionaux ont également subi un recul de la demande placée en 2009 mais dans une moindre mesure que celui enregistré en Île-de-France. Avec près de 1,1 million de m² pris à bail ces douze derniers mois, les Régions résistent plutôt bien, puisque la baisse des volumes commercialisés atteint 12% par rapport au niveau atteint en 2008. Ainsi, la quasi totalité des marchés régionaux ont enregistré un repli de leur demande placée. À l'instar du marché locatif de l'Île-de-France, peu de grandes transactions ont été signées en 2009.

L'offre immédiatement disponible progresse en 2009, pour approcher les 2 millions de m² fin décembre. Le déséquilibre entre l'offre et la demande est néanmoins moins net dans les marchés régionaux qu'en Île-de-France. L'offre est principalement alimentée par les libérations de surfaces de 2^e main. Les immeubles neufs se commercialisent en effet plus rapidement, puisque la part des surfaces neuves dans la demande placée représente 40% alors qu'elle atteint seulement 32% dans l'offre.

Ainsi, les loyers pour les bureaux neufs en région sont restés stables en 2009 mais les mesures d'accompagnement accordées par les bailleurs, soucieux d'attirer ou de conserver les locataires, augmentent. Le loyer le plus élevé est enregistré à Marseille, s'établissant à 250 €/m²/an, suivi par Lyon à 230 €/m²/an. Le marché marseillais a profité d'une demande forte, des pouvoirs publics notamment, confrontée à une faible disponibilité d'offre de qualité. Les

loyers pour les biens de 2^e main ont, quant à eux, accusé un léger repli, sur presque tous les marchés.

> LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

Stabilisation des loyers au 4^e trimestre mais repli généralisé sur l'ensemble de l'année

La baisse significative de la demande placée, constatée tout au long des trois premiers trimestres de l'année 2009, s'est poursuivie au cours du 4^e trimestre.

Ainsi, avec seulement 15 transactions réalisées, seuls 280 000 m² ont été pris à bail durant les trois derniers mois de l'année, soit une baisse de 29% entre le 3^e et le 4^e trimestre. Alors que 2,5 millions de m² avaient été pris à bail en 2008, la demande placée a totalisé 1,5 million de m² sur l'ensemble de l'année 2009, en net repli de 41%.

La répartition géographique des commercialisations reste identique à celle observée au cours de l'année précédente, puisque l'axe nord / sud concentre toujours la quasi totalité de la demande placée. En effet, l'Île-de-France représente 25% de l'activité totale suivie par les marchés du couloir rhodanien et du grand nord, qui représentent respectivement 22% et 21% de l'activité. La demande des utilisateurs affiche une meilleure résistance en Île-de-France et dans le couloir rhodanien avec une baisse des transactions locatives qui s'établit respectivement, à 18% et 35%. En revanche, les marchés situés hors de la dorsale nord/sud, moins établis, subissent des baisses très fortes de leurs niveaux de commercialisation, notamment les marchés de la région centre et la région grand sud, en repli respectivement de 66% et de 54%.

Les logisticiens qui avaient pour priorité l'optimisation des surfaces louées et les économies d'échelles ont opté pour une politique de renégociation des baux et ont par conséquent renoncé à déménager. Cette démarche a trouvé un écho favorable auprès des bailleurs, qui ont choisi de pérenniser leurs revenus locatifs et de gagner en sécurité, grâce à des durées de baux plus longues.

Le contexte fragile de reprise économique associé à un manque de visibilité a suscité l'attentisme des acteurs du marché, réduisant ainsi la demande, ce qui a conduit au report de bons nombres de projets, reflet d'une plus grande prudence des promoteurs et des investisseurs. Ainsi, les mises en chantiers ont été suspendues à partir du 2^e semestre, permettant de modérer la hausse des stocks. L'offre en blanc, c'est-à-dire non pré-commercialisée s'élève à 300 000 m² fin décembre 2009, en recul de 70% en un an.

Parallèlement l'offre immédiate poursuit sa hausse, de 9% entre le 3^e et 4^e trimestre 2009, pour s'établir à 3,3 millions de m². En rythme annuel, elle a augmenté de 44%, près de la moitié des bâtiments disponibles étant neufs ou rénovés. La plupart des marchés sont actuellement en situation de sur offre.

Par conséquent les valeurs locatives aussi bien faciales qu'économiques ont été revues à la baisse. En Île-de-France,

le loyer "prime" a reculé de 55 à 52 €/m²/ an et pour la région lyonnaise de 49 à 45 €/m²/ an en rythme annuel. Dans le même temps, des avantages commerciaux de plus en plus importants sont consentis par les bailleurs.

Néanmoins, une stabilisation des valeurs s'est produite au cours du 4^e trimestre sur l'ensemble des marchés.

> LE MARCHÉ DES COMMERCES

Bonne résistance des loyers sur les surfaces les mieux localisées

La bonne tenue de la consommation des ménages, particulièrement dynamique en fin d'année, a assuré une activité soutenue des enseignes sur les différentes typologies de commerces, les surfaces de pieds d'immeubles, les centres commerciaux et les parcs d'activité commerciale.

Les commerces de pieds d'immeubles ont bénéficié des velléités des enseignes internationales à se positionner dans les meilleures localisations dans les centres-villes, avec une sélectivité accrue, tandis qu'elles se sont désengagées des emplacements moins porteurs. Les loyers 'prime' se sont donc maintenus à des niveaux élevés dans les grandes métropoles françaises mais les loyers des surfaces situées dans des zones plus secondaires ont subi un recul sensible. Le taux de rendement "prime" pour les commerces de pieds d'immeubles est resté stable au cours des derniers trimestres, malgré la crise.

Les loyers observés en centres commerciaux se sont, quant à eux, très légèrement repliés tandis que le taux de rendement "prime" s'est stabilisé à 5,75% en fin d'année, après avoir progressé au cours du 1^{er} semestre et devrait baisser en 2010, à 5,50%, niveau atteint fin 2008.

La production de surfaces commerciales s'est fortement accélérée en 2009, résultat de la libéralisation des implantations commerciales prévue par la loi de modernisation de l'économie, qui permet l'ouverture de surfaces commerciales de moins de 1 000 m² sans autorisation, contre 300 m² auparavant. Ainsi, le parc de surfaces commerciales a progressé de 4 millions de m² au cours des douze derniers mois, principalement en périphéries de villes, sous la forme de parcs d'activités commerciales.

La prolifération de surfaces de ce type a entraîné un repli significatif des loyers. Après avoir progressé fortement dès le 3^e trimestre 2008, le taux de rendement "prime" s'est désormais stabilisé à un niveau supérieur à 8%. Toutefois, les taux de rendement pour les parcs d'activités commerciales de qualité, bien loués, plus proches des centres-villes devraient repasser sous la barre des 8% au cours de l'année 2010.

> LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Sensible regain de dynamisme sur le marché de l'investissement au 4^e trimestre

Les investissements ont rebondi au 4^e trimestre après un très faible 1^{er} semestre. En effet, 3,5 milliards € ont été investis au cours des trois derniers mois, ce qui représente près de la moitié des engagements enregistrés sur l'ensemble de l'année 2009 et une augmentation de 21% par rapport au 4^e trimestre 2008. Près de 30 transactions excédant 40 millions € ont été recensées durant les 3 derniers mois.

En rythme annuel, le volume d'investissement a atteint 7,6 milliards €, en baisse de 40% par rapport à 2008. Ce net repli est le résultat de la forte baisse des valeurs vénales, issue de la très nette remontée des rendements et de la baisse des loyers, toujours en cours. Les biens localisés dans Paris intra muros ont ainsi gagné en attractivité, puisqu'ils représentent 43% des volumes échangés en 2009, et même 50% au seul 4^e trimestre, en particulier pour les immeubles situés dans les quartiers d'affaires traditionnels de Paris Centre Ouest.

De plus, l'attentisme des investisseurs, soucieux d'investir au meilleur prix et disposant d'un accès plus limité à la dette, malgré une légère détente des conditions de financement, a amoindri les volumes échangés. Enfin, le moindre nombre de produits présents sur le marché a freiné les investissements, les vendeurs attendant une remontée des valeurs vénales pour procéder à la cession de leurs actifs.

L'activité a été soutenue par les investisseurs disposant d'une part importante de fonds propres tels que les SCPI, les fonds allemands et les investisseurs privés et s'est concentrée sur les produits les plus résistants, les bureaux et les commerces représentant 92% du volume global. Les commerces sont même les seuls produits pour lesquels les investissements ont progressé, une hausse très forte, de 68% entre 2008 et 2009.

La hausse des engagements a été également significative en Régions, en particulier sur les marchés les plus liquides (Lyon notamment), pour représenter environ un quart des investissements, un volume historiquement élevé.

Amorcée dès le 3^e trimestre, la baisse des taux "prime" s'est poursuivie aussi bien à Paris qu'en Régions. Cette pression à la baisse pour les taux de rendement "prime" est le résultat d'une concurrence toujours forte des investisseurs pour les meilleurs actifs, de tailles moyennes, loués à des loyers de marché, aussi bien en Île-de-France qu'en province. Le repli du taux de rendement 'prime' est même plus important en Régions (- 45 bps) que dans le Quartier Central des Affaires parisien (- 25 bps).

La prime de risque, différence entre le taux "prime" immobilier et les taux sans risque déflatés demeure toutefois élevée, puisque ces derniers augmentent légèrement, mais sont diminués par un retour modeste de l'inflation (0,9%) en fin d'année. La remontée de l'inflation profite ainsi aux investissements immobiliers et contribue à la hausse de la prime de risque ce trimestre, proche de son niveau de fin 2008, malgré un repli du taux de rendement "prime" de 75 bps depuis son point haut enregistré au 1^{er} trimestre 2009.

Les produits de 2^e main, quant à eux, enregistrent toujours une remontée de leurs taux de rendement, la prime de risque étant toujours jugée insuffisante par les investisseurs pour des biens de moindre qualité, moins bien localisés, dans un contexte de demande utilisateurs au ralenti.

> PERSPECTIVES 2010

Un marché utilisateurs toujours au ralenti, des investissements en hausse en 2010

Après une année 2009 très difficile, la France devrait renouer avec la croissance en 2010, portée par une économie mondiale en net regain d'activités grâce à des pays émergents, à nouveau en phase de développement rapide. La reprise se confirmera certes mais demeurera lente et fragile. En effet, les soutiens temporaires à l'économie, tels que le déstockage ou le plan de relance du gouvernement, devraient s'estomper pour conduire à un nouveau ralentissement de l'économie. La croissance du Produit Intérieur Brut devrait ainsi s'établir à 1,5% selon les prévisions du Crédit Agricole mais cela ne sera pas suffisant pour enrayer les destructions d'emplois. Par conséquent, une poursuite de la hausse du chômage, dans des proportions certes moindres qu'en 2009, est à attendre tout au long de l'année 2010 ; le nombre d'emplois détruits devrait se situer autour de 60 000.

La demande placée devrait donc rester à un niveau sensiblement identique à celui enregistré en 2009, tandis que l'augmentation de l'offre devrait être plus faible, le recul des livraisons freinant sa progression. La qualité des surfaces disponibles devrait s'appauvrir encore, aussi bien en Ile-de-France qu'en Régions. La baisse des loyers devrait par conséquent être plus sensible pour les biens de 2^e main que pour ceux de meilleure qualité, dont les valeurs locatives ont déjà fortement corrigé.

L'arrêt de mise en chantier de plateformes logistiques devrait conduire à une stabilisation des loyers durant l'année 2010. Enfin, l'abondance d'offre disponible, à des niveaux de loyers très attractifs et des mesures d'accompagnement toujours importantes, devrait favoriser les mouvements des utilisateurs. La demande placée devrait ainsi atteindre en 2010, un volume proche de celui observé en 2009.

Le marché devrait être plus fluide en 2010 pour atteindre un volume de 10 à 12 milliards €, les engagements se concentrant toujours majoritairement sur les meilleurs produits. Le taux de rendement 'prime' devrait donc baisser légèrement dans les prochains mois. La prime de risque devrait demeurer forte, au moins au début de l'année 2010 car les taux sans risque devraient rester relativement peu élevés au 1^{er} semestre 2010, affaiblis par une reprise de l'inflation. Ainsi, le marché devrait être toujours un marché à deux vitesses en 2010 : les biens les mieux positionnés, dont les prix se stabilisent progressivement, par la combinaison de taux de rendement sous pression et du ralentissement de la baisse des loyers et ceux de 2^e main qui continueront à subir une décote sensible. Cette décote des biens de moindre qualité pourrait être accentuée par la mise en vente de ce type de biens par les assureurs, dans le cadre des nouvelles dispositions Solvency II, accentuant l'exigence de fonds propres des assurances.

> LA COLLECTE DES SCPI

(source IEIF)	2008	2009	Variation
Collecte brute	1 232 M€	1 323 M€	+ 7,45%
Collecte nette	874 M€	868 M€	- 0,58%
Marché des parts	345 M€	384 M€	+ 11,48%
Capitalisation	17 303 M€	18 950 M€	+ 9,52%
Nombre de SCPI	130	134	+ 3%

La collecte nette se répartit essentiellement entre 490 M€ de SCPI fiscales soit 56,4% de la collecte nette totale, 158 M€ de SCPI Murs de magasins et 187 M€ pour les SCPI classiques diversifiées soit 21% de la collecte nette totale contre 487 M€ en 2008.

Au total, 46 SCPI ont ouvert leur capital en 2009, contre 43 en 2008.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 385 M€ contre 345 M€ en 2008 ce qui représente une hausse de 11,48%.

> DÉNOMINATION SOCIALE

Les deux grands groupes bancaires français, Crédit Agricole et Société Générale, ont décidé, au cours de l'année 2009, de regrouper leurs activités de gestion d'actifs. Cette opération a été réalisée le 31 décembre 2009, après agrément de l'autorité européenne de la concurrence, au travers d'un apport partiel des activités de la Société Générale Asset Management (SGAM) à Crédit Agricole Asset Management (CAAM). Le nouvel ensemble ainsi créé porte, depuis le 1^{er} janvier 2010, le nom Amundi. Au sein du groupe Amundi, le rapprochement des activités de gestion d'actifs immobiliers de CAAM RE et de SGAM a donné naissance à un acteur d'une toute nouvelle dimension : Amundi Immobilier.

Les comptes d'Edissimmo

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

(en €)

	31 décembre 2008 (a)	31 décembre 2009 (b)	% var. (b) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	90 700 056	95 561 498	5,40%
Produits financiers ⁽²⁾	1 130 055	739 156	- 34,60%
Sous-total	91 830 111	96 300 655	4,90%
Charges immobilières ⁽³⁾	- 5 602 206	- 6 175 040	10,20%
Frais généraux	- 9 143 896	- 9 344 112	2,20%
Travaux de remise en état	- 1 793 738	- 1 594 828	- 11,10%
Provisions nettes ⁽⁴⁾	391 931	- 1 967 072	- 601,90%
Provisions pour charges non récupérables	981 879	- 940 022	- 195,70%
Charges financières sur emprunts	- 5 967 034	- 8 818 958	47,80%
Résultat exceptionnel	- 321 572	39 192	- 112,20%
RÉSULTAT COMPTABLE	70 375 474	67 499 812	- 4,10%
Résultat comptable par part	13,00	12,47	- 4,10%
Dividendes par part sur Non-Optant	13,00	12,50	- 3,80%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	3,01	2,98	- 1,00%

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(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.

Le résultat exceptionnel a été retraité des indemnités de résiliation pour un montant de 1 178 244 €

> LES PRODUITS

(en €)

	31/12/2008 (a)	31/12/2009 (b)	% var. (b) / (a)
Produits de l'activité immobilière	90 700 056	95 561 498	5,40%
Produits financiers	1 130 055	739 157	- 34,60%
Total	91 830 111	96 300 655	4,90%

En 2009, les loyers facturés se sont élevés à 95 561 499 € soit une augmentation de 5,36 % par rapport à 2008.

Hormis les effets liés aux arbitrages du portefeuille opérés sur l'exercice 2008 (212 M€ d'acquisitions en prix HT et HD, 170 M€ de cessions en prix de vente HD), il convient de noter la progression des loyers, liée principalement à l'effet des acquisitions de 2008 en année pleine, notamment :

Variations liées aux acquisitions 2008	Var. 2009 / 2008 en K€
10-12, av. Charles de Gaulle 94 220 CHARENTON	3 197
5-10, av. de la Renaissance 92160 ANTONY	2 471
Val-Bréon (batiment 3) 77610 CHÂTRES	1 923
	7 591

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès de différents établissements bancaires ainsi que la rémunération des comptes bancaires, soit un total de 739 156 € fin 2009 à comparer à 1 130 055 € fin 2008.

L'évolution de l'encours moyen entre 2008 et 2009 est présentée sur le tableau suivant :

Évolution de l'encours moyen en K€	31/12/2008	31/12/2009
Ouverture au 1 ^{er} janvier	25 898	78 748
Solde fin de période	78 748	77 777
Encours moyen	52 323	78 263

Là où l'encours de trésorerie moyen est en nette progression, la baisse des taux entre 2008 et 2009 explique la rémunération faible des placements en certificat de dépôts. Le taux moyen de rémunération de 2008 s'établissait à 3,86%. Les mêmes taux obtenus au 31/12/09 sur les CDN sont proches voire inférieurs aux taux de rémunération des comptes bancaires comprises entre le taux Eonia de 0,33% à la clôture et 0,7%.

> LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier net était de 89,82% au 1^{er} trimestre, de 91,35% au 2^e trimestre, de 90,80% au 3^e trimestre, de 90,27% au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 90,56% en 2009 contre 90,39% en 2008.

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 2009, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 56 963 m², ainsi répartis (contre 53 361 m² en 2008) :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2009 par affectation (en m²)

Bureaux	16 476
Entrepôts	18 188
Archives	177
Activités	21 375
Commerces	747
Total	56 963
Nombre de parkings	921

L'essentiel des surfaces vacantes concerne la plate forme logistique de Gevrey-Chambertin et une partie de l'entrepôt de Châtres.

Détail par zone géographique

	Bureaux	Archives/ divers	Activités	Entrepôt	Commerces	Total	Parkings
Paris			1 000			1 000	5
Île-de-France	12 306	56	1 240	18 188		31 790	615
Région	4 170	121	19 135		747	24 173	301
Total	16 476	177	21 375	18 188	747	56 963	921

> LES BAUX 2009

Les transactions indiquées ci-dessus contribuent à sécuriser l'état locatif de la SCPI et d'éviter le vide locatif. Elles s'inscrivent dans le contexte économique actuel marqué par la baisse des valeurs locatives des marchés.

Durant l'exercice 2009, 46 nouveaux baux et 9 renouvellements de bail ont été signés.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :
Nouveaux baux :

- 143/147 bd Anatole France – 93 Saint-Denis : 2 048 m² de bureaux ont été reloués à AFSSAPS.
- 253, boulevard de Leeds – 59 LILLE : 1 263 m² de bureaux ont été reloués à REGUS.
- 113, rue de l'Université – 75 Paris : 912 m² de bureaux et 137 m² d'archives ont été loués à BDO France.
- ZAC du Grand Noble – 31 Blagnac (acquisition en VEFA) : signature d'un bail commercial 6/9 ans sur 2 187 m² de bureaux avec ADECCO.

Renouvellement :

- 7-21, bld Gabriel Péri – 92 Malakoff : renouvellement de bail avec le Ministère de l'Économie sur 2 026 m² de bureaux.
- 122/132 rue des Étudiants – 92 COURBEVOIE : renouvellement de bail avec GEFCO dans le cadre d'un nouveau bail commercial 3/6/9 ans.
- 3, rue du Centre – 78 Montigny-le-Bretonneux : renouvellement de bail avec EUROPCAR sur 5 620 m².

Les transactions indiquées ci-dessus contribuent à sécuriser l'état locatif de la SCPI et d'éviter le vide locatif. Elles s'inscrivent dans le contexte économique actuel marqué par la baisse des valeurs locatives des marchés.

> 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 €)
	31/12/2008 (a)	31/12/2009 (b)	% var. (b) / (a)
Entretiens et réparations	- 2 337 368	- 2 973 448	27,2%
Assurances	- 156 234	- 146 298	- 6,4%
Honoraires	- 706 289	- 569 217	- 19,4%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 1 907 194	- 2 150 639	12,8%
Autres	- 495 120	- 335 438	- 32,3%
TOTAL	- 5 602 206	- 6 175 040	10,2%

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Le niveau des charges immobilières nettes est de 6 175 040 € comparé à 5 602 206 € en 2008.

Dont entretien et réparations – 2 973 448 €

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeubles	K€
Av. gendarme castermant CHELLES	- 523
121/123, rue Edouard Vaillant LEVALLOIS-PERRET	- 342
ZAC du val Breon CHATRES	- 220
ZAE LES TERRES D'OR GEVREY CHAMBERTIN	- 209
88 ter, av. Gal Leclerc BOULOGNE BILLAN COURT	- 187
145/175, rue J.-J. Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX	- 153
2, rue de Paris MEUDON	- 123
14, av. Louison Bobet FONTENAY-SOUS-BOIS	- 107
18/26, rue des Gaudines SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	- 105
143, rue Blomet PARIS	- 99
58, av. de la Marne MONTRouGE	- 88
La Châtonnerie 1775 RN 20 SARAN	- 81
Carrefour Pleyel 143, bd A. France SAINT-DENIS	- 78
35/37, bd Vauban GUYANCOURT	- 77
165, av. du bois de la pie ROISSY EN FRANCE	- 67
ZAC Parisud Bld d'Italie MELUN SENART	- 61
CARRE LOUVAIN SARREGUEMINES	- 56
NANTERRE	- 55
Le Clémencia 2/10, av. de la Gare SCEAUX	- 54
DIVERS Immeubles (< 50 K€)	- 289
TOTAL	- 2 973

Dont assurances - 146 298 €

Elles concernent le montant des assurances non récupérables auprès des locataires.

Dont honoraires - 569 217 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour 268 K€ et des frais de contentieux locataires pour 261 K€.

Dont impôts et taxes non récupérables - 2 150 639 €

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

Libellé	K€
Impôts fonciers non récupérables	- 1 700
Taxes sur bureaux non récupérables	- 336
Impôts divers non refacturables	- 114
TOTAL	- 2 151

Dont Autres - 335 438 €

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

Sites	K€
209, av. des Nations TREMBLAY-LES-GONESSE	- 195
171/175, bld A. France 20, bld Ornano SAINT-DENIS	- 54
17, rue de Sartrouville COLOMBES	- 42
La Châtonnerie 1775 RN 20 SARAN	- 24
59/60, quai Le Gallo BOULOGNE-BILLAN COURT	- 14
DIVERS Immeubles	- 7
TOTAL	- 335

L'Entrepôt de Tremblay Les Gonesse a été cédé en date du 26 mai 2009.

> FRAIS DE GESTION

Frais de gestion	(en €)		
	31/12/2008 (a)	31/12/2009 (b)	% var. (b) / (a)
Rémunérations de gestion	- 7 388 004	- 7 661 595	3,7%
Honoraires de commissaires aux comptes	- 165 000	- 156 952	- 4,9%
Frais divers de gestion	- 1 590 892	- 1 525 566	- 4,1%
TOTAL	- 9 143 896	- 9 344 113	2,2%

Il convient de préciser que :

- la rémunération de gestion, calculée au taux de 8% sur les loyers encaissés et de 3,4% sur les produits de trésorerie représente 0,73% de la valeur de réalisation de la SCPI (1 039 500 794 €),
- les frais divers de gestion incluent des honoraires de relocation (803 291 €), des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (83 725 €), des honoraires d'intermédiaires (166 077 €) ainsi que les honoraires d'expertises (141 433 €).

Les commissions d'arbitrages

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier 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 2009, la rémunération s'est élevée à 370 500 € HT pour les acquisitions et 722 588 € HT pour les cessions.

> L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Provision pour grosses réparations	(en €)
	31/12/2009
Stock initial	2 787 371,00
Dotation aux provisions	568 165,09
Reprises de provisions	- 1 454 192,09
Stock fin de période	1 901 344,00

Le principe pour Edissimmo est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à la fin de l'exercice 2009 de 1 901 344 euros.

L'impact en compte de résultat et l'évolution de la provision dans l'état du patrimoine se présentent de la manière suivante :

Variation PGR état du patrimoine (en K€)	
Stock initial au 01/01/2009	- 2 787
Dotations aux provisions	- 568
Reprises de provisions	1 454
Stock fin de période 31/12/2009	- 1 901
Solde dotations reprises	886
Dépenses et engagements	- 1 454
Impact net PGR	- 568

Le plan de travaux quinquennal total est décomposé sur le tableau ci-dessous.

Gros travaux (en K€)						
Libellé	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Plan gros travaux au 31/12/2009	783	193	1 851	4 137	1 537	8 501
%	100%	100%	50%			
Provision au 31/12/2009	- 783	- 193	- 925			- 1 901

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2009 (1 454 K€) ont concerné les immeubles suivants :

Immeubles	K€
52, bld de Sébastopol PARIS	- 472
67/69, rue de Douai PARIS	- 345
14, av. Louison Bobet FONTENAY-SOUS-BOIS	- 275
20, rue des Pavillons PUTEAUX	- 168
3, rue Collange LEVALLOIS-PERRET	- 150
145/175, rue J.-J. Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX	- 141
11/15, quai de Dion Bouton PUTEAUX	- 140
4, bld Barthou NANTES	- 135
13, av. Morane Saulnier VELIZY-VILLACOUBLAY	- 98
27, bld Joseph Vernet MARSEILLE	178
159, rue Galliéni BOULOGNE-BILLAN COURT	350
AUTRES IMMEUBLES	- 58
TOTAL	- 1 454

Les remises en état

Des travaux de remises en état des locaux ont été effectués pour une somme de 1 594 828 €.

Le niveau de réalisation est fonction des dépenses d'entretien engagées et des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	K€
13 Av. Albert 1 ^{er} DIJON ⁽¹⁾	489
88 ter, av. Gal Leclerc BOULOGNE-BILLAN COURT ⁽²⁾	270
31, av. de l'Opéra PARIS	221
86/90, rue Notre Dame de Nazareth PARIS	195
ZAC du Mandinet LOGNES	140
11, rue des Peupliers ISSY-LES-MOULINEAUX	122
CARRE LOUVAIN SARREGUEMINES	- 75
Le Clémencia 2/10, av. de la Gare SCEAUX	- 77
121/123 rue Edouard Vaillant LEVALLOIS-PERRET	- 79
11-15, quai de Dion Bouton PUTEAUX	- 113
145/175, rue J.-J. Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX	- 130
27, bld Joseph Vernet MARSEILLE	- 198
11/15, quai de Dion Bouton PUTEAUX	- 278
113, rue de l'Université PARIS	- 388
52, bld de Sébastopol PARIS	- 399
14, av. Louison Bobet FONTENAY-SOUS-BOIS	- 460
3, rue Collange LEVALLOIS-PERRET	- 569
DIVERS Immeubles	- 266
Total	- 1 595

⁽¹⁾ Reclassement en diminution de la plus-value en capitaux propres (immeuble cédé)

⁽²⁾ Annulation de charges à payer

> LES CONTENTIEUX

Contentieux locatifs

• Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en €)	
	31/12/2009
Stock début de période	4 619 243
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	2 345 350
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 1 436 875
Stock fin de période	5 527 718

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 2 345 350 €. La crise économique actuelle incite les locataires à allonger les délais de paiement. Il s'agit de retards de paiement car un faible pourcentage de perte a été constaté jusqu'à présent. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 436 875 €. Au 31 décembre 2009 le montant de la provision figurant au bilan est de 5 527 718 €. 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 Roque 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 a été renvoyée au 19/01/10, le délibéré est en cours sans date connue.

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.

Les loyers dus ont été intégralement réglés au 31/12/09. Concernant les désordres, l'expert a rendu son rapport et les mises en cause des intervenants et de leurs assureurs ont été faites. La provision a donc été reprise à la clôture des comptes 2009.

Immeuble Sun Hotel à Montpellier

L'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 16/12/2009 a condamné Edissimmo au paiement de la somme de 751 789 € à la SCI GPF Perpignan ainsi qu'au paiement de 3 000 € d'article 700 CPC.

La Cour d'appel de Montpellier vient renverser la position défendue par les juges du fond dans le jugement du TGI de Perpignan du 9/9/08. La motivation de l'arrêt est davantage fondée en fait qu'en droit et justifie le pourvoi en cassation formé par la SCPI.

La société a constaté une provision de 755 000 euros dans ses comptes au 31 décembre 2009.

Centre Commercial Chelles 2

Dénonciation d'assignation du 12/05/2004 et des ordonnances du juge de la mise en état des 14/06/2005 et 26/01/2007 à EDISSIMMO par la SARL GSC EXPANSION. La société GSC Expansion a allégué des difficultés d'exploitation du local loué. Les avocats des trois parties se sont rencontrés le 04/12/2008, une proposition a été faite par l'Avocat de GSC EXPANSION que l'indivision a rejeté car jugée inacceptable (abandon de 200 K€, règlement de 80 K€ en 36 mensualités et loyer à compter du 01/01/2009 forfaitisé à 4 K€ charges comprises). La procédure est toujours en cours, l'audience du 20 Novembre 2009 a été renvoyée dans

l'attente du rapport de l'expert sur les valeurs locatives. Ce dernier a convoqué les parties le 16 Décembre 2009 pour une ultime réunion, son rapport n'a toujours pas été communiqué. La prochaine audience le 19 Février 2010 a été reportée à une date non connue à ce jour .

> 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. L'emprunt est utilisé dans sa totalité. L'échéance finale du prêt est fixée au 27 décembre 2013. Ce financement fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant et 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. Cette ligne est 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 en décembre 2008. 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) :

- **Crédit Agricole Ile-de-France** – signature d'un contrat de prêt court terme de 60 M€ en septembre 2008. La ligne a été utilisée à hauteur de 40 millions et a fait l'objet d'un remboursement intégral en juillet 2009.
- **Crédit Agricole Ile-de-France** – signature d'un contrat de prêt court terme de 40 M€ en décembre 2009. La ligne a été utilisée pour l'acquisition de l'immeuble Saint-Denis. Le taux retenu est l'Euribor 3 mois. Le taux effectif global est de 1,84% par an.

L'ensemble des charges financières s'élève en 2009 pour la SCPI à 8 818 958 €.

> RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2009 s'élève à 39 192 €.

> LES RÉSULTATS

Les résultats (en €)

	Réel 2008 (a)	Réel 2009 (b)	Évolution (b-a) / (a)
Résultat comptable	70 375 474	67 499 813	- 4,09%

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 70 375 474 € en 2008 à 67 499 812 € en 2009 soit une diminution de 4,09%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 12,47 €.

> LA DISTRIBUTION

La distribution courante de 2009

La distribution courante de l'exercice 2009 s'est établie à 67 668 236 € et représente 12,50 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau

(en € en cumul)

	Réel 2009	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	16 295 911	3,01
Résultat comptable	67 499 813	12,47
Distribution annuelle non-optant	- 67 668 235,94	- 12,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	16 127 487	2,98

La distribution prévisionnelle de 2010

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2010 impacté par la baisse des valeurs locatives de marché, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de ramener la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2010 à 12,20 € par part répartis en quatre acomptes de 3,05 €/part.

> LES EXPERTISES

En 2009, la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2009 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 1 246 786 000 € hors droits et à 1 324 054 000 € droits inclus. A périmètre constant (hors immeubles cédés, acquis en 2009 ou ayant fait l'objet d'un paiement dans le cadre d'un contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), la valeur du patrimoine est en baisse de 8,65% dans un contexte d'augmentation généralisée des taux de rendement et de baisse des valeurs locatives de marché. La baisse de valeur du patrimoine en valeur absolue est de 6,62%.

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 31/12/2009 de 1 039 500 794 € soit une baisse de 13% par rapport à 2008.

Valeur de réalisation de la SCPI

(en €)

	Réel 2008	Réel 2009	Évolution 2009/2008
	1 194 380 685	1 039 500 794	- 13,0%

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

> INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Arbitrages

• Investissements

Les engagements réalisés par Edissimmo en 2009 représentent environ 82,9 M€ répartis en deux immeubles achetés au cours du dernier trimestre 2009. Edissimmo a poursuivi sa stratégie d'acquisition orientée vers les actifs offrant à la fois une localisation dans un marché reconnu, la sécurité locative immédiate, une taille critique offrant une bonne liquidité et la qualité technique nécessaire pour offrir des prestations en phase avec la demande locative. Votre SCPI a acquis :

- Le Black Star – 63 ter, avenue Edouard Vaillant – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Surface : 5 109 m² de bureaux + 111 parkings

Prix d'acquisition : 26 202 000 € acte en main

Prix d'acquisition H.T (H.D) : 24 700 000 €.

Situation locative : CEGID, prochaine échéance en 2013

Rendement locatif net : 8,0%

- Les Borromées 1 au 3, avenue du Stade de France – SAINT-DENIS (93)

Surface : 12 199 m² de bureaux + parkings

Prix d'acquisition : 56 698 000 € acte en main

Prix d'acquisition H.T (H.D) : 53 700 000 €.

Situation locative : Multilocataires, 80% du revenu locatif sécurisé jusqu'en 2013

Rendement locatif net : 7,70%

> ACQUISITIONS REALISÉES EN 2009 (EN K€)

ACQUISITIONS 2009	Type	Locataire	Loyer initial HT HC	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HD	Prix d'acquisition HT aem	Date acquisition
63, avenue Édouard Vaillant 92 BOULOGNE	Bureaux	CEGID	2 098	5 109	24 700	26 202	01/12/09
3, avenue du Stade de France 93 ST DENIS	Bureaux	Multilocataire	4 371	12 199	53 700	56 698	21/12/09
Total Acquisitions réalisées			6 469	17 308	78 400	82 900	

> VENTES REALISÉES EN 2009

Cessions

Les cessions opérées par Edissimmo se sont réalisées actif par actif et non plus comme par le passé en portefeuille. Le marché de l'immobilier d'entreprise ayant perdu sa liquidité du fait du manque d'appétence des investisseurs et de la restriction du crédit depuis le début de la crise, une quinzaine d'immeubles ont été arbitrés à l'unité tout au long de 2009, avec une accélération des transactions en fin d'année. Les immeubles cédés sont principalement des actifs à risque technique, c'est-à-dire coûteux en travaux

de maintenance qui n'engendrent pas forcément d'augmentation de valeur vénale une fois réalisés. Alors que les locataires sont de plus en plus exigeants face aux bailleurs lors des négociations, du fait de l'avantage que leur procure la baisse continue des valeurs locatives de marché, les immeubles nécessitant des travaux engendrent soit des travaux coûteux qui pèsent immédiatement sur le compte de résultat, soit le départ du locataire si aucun budget n'est investi. Les immeubles vendus en 2009 ont par conséquent permis de diminuer le risque locatif global d'Edissimmo et de soulager le compte de résultat en évitant les dépenses en travaux dilutives et peu efficaces à long terme pour stabiliser ou attirer les locataires.

(en K€)

	Type	Année d'acquisition	date de vente	Prix de vente (H.D.)	Valeur nette comptable	Plus/moins comptable	Plus-value fiscale	Impôt
CESSIONS 2009								
238, av. Franklin-Roosevelt 69 BRON	Bureaux	1980	27/03/09	1 684	1 610	74	–	–
209, av. des Nations 93 TREMBLAY-LES-GONESSE	Entrepôt	1988	26/05/09	2 500	2 533	– 33	–	–
Uranus Vénus 78 GUYANCOURT	Bureaux	2002	22/07/09	5 885	6 378	– 493	–	–
19, chemin du Marais 77 SUCY-EN-BRIE	Activités	1988	20/07/09	1 900	1 311	589	219	59
21, rue Pascal 92 NANTERRE	Bureaux	1988	10/09/09	6 400	5 985	415	–	–
19, rue Erard 75 PARIS	Bureaux	1977	29/10/09	2 325	2 266	59	112	30
11, av. Val-de-Fontenay 94 VAL-DE-FONTENAY	Bureaux	1984	29/10/09	5 350	3 811	1 539	390	105
4, rue Brindejonc 33 TOULOUSE	Bureaux	1998	29/10/09	4 175	2 890	1 285	376	102
28, rue Armand Carrel 93 MONTREUIL	Activités	1990	17/12/09	7 800	4 634	3 166	1 337	362
40, rue François 1 ^{er} – 75001 PARIS	Bureaux	1976	18/12/09	4 500	2 531	1 969	946	256
Square Max Hymans – 75015 PARIS	Bureaux	1991	22/12/09	14 700	12 065	2 635	485	131
ZAC du Mandinet – 77 LOGNES	Bureaux	1987	23/12/09	1 000	2 859	– 1 859	–	–
13, avenue Morane Saulnier – 78 VÉLIZY	Bureaux	1989	29/12/09	5 200	8 829	– 3 629	–	–
6, rue Nieuport – 78 VÉLIZY	Mixte	1987	30/12/09	11 000	12 759	– 1 759	–	–
Total Cessions réalisées				74 419	70 461	3 958	3 475	1 045

Les plus-values comptables sur les ventes réalisées en 2009 s'élèvent à 691 K€ et correspondent :

- à hauteur de 3 958 K€ aux plus-values réalisées sur les plans de cession telles que présentées ci-dessus,
- diminués de diverses régularisations liées aux ventes 2008 pour un montant de – 3 267 K€.

> PERSPECTIVES 2010

Face à la crise immobilière qui s'est installée en 2009, Edissimmo a fait preuve de résistance en affichant un taux d'occupation annuel brut stable depuis 2007 et en formalisant plusieurs renégociations de baux qui ont contribué à pérenniser l'état locatif du patrimoine. Des locataires de qualité ont ainsi choisi de maintenir leur activité en place en raison de la qualité technique ou la situation géographique des immeubles détenus par Edissimmo. Des entreprises comme la SSII Sopra locataire à Puteaux, Gefco à Courbevoie ou le Ministère des Finances à Malakoff en sont les principaux exemples.

Les deux acquisitions réalisées en décembre 2009 pour environ 83 M€ ont également permis d'intégrer au

portefeuille deux nouveaux actifs modernes qui sécurisent un peu plus les revenus dans un contexte de baisse continue des valeurs locatives de marché. Les actifs ont été acquis grâce à la cession préalable de 14 immeubles jugés à risque et non conformes à la stratégie de détention d'Edissimmo. Ces ventes ont permis d'évacuer des travaux conséquents faiblement créateurs de valeur, ainsi que de la vacance existante ou imminente.

Ainsi, Edissimmo se trouve dans une configuration plus adaptée au contexte économique actuel qui force les entreprises utilisatrices à réduire le coût de leur poste immobilier. Le patrimoine d'Edissimmo répond de mieux en mieux aux exigences des locataires qui profite d'un marché locatif baissier qui leur offre des possibilités de renégociation de loyer à la baisse. Edissimmo devrait poursuivre la stabilisation de son état locatif en 2010.

> LE MARCHÉ DES PARTS

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

	2007		2008		2009		Évolution 2009/2008	
	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
Marché des parts	110 366	22,0	82 591	15,9	91 312	16,5	10,6%	3,9%
Marché de gré à gré	1 270	0,2	1 006	0,1	1 520	0,1	51,1%	– 42%
Total	111 636	22,2	83 597	16,1	92 832	16,6	11,1%	3,5%

En 2009, 91 312 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 16,5 M€, soit une augmentation de 10,6% en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 164 € hors frais en janvier 2009 a diminué jusqu'en mars à 161 €, puis a progressé régulièrement jusqu'en septembre pour s'établir à 194 € (211,85 € frais inclus), prix qui s'est maintenu jusqu'en décembre, soit une augmentation de 18,3% sur 2009.

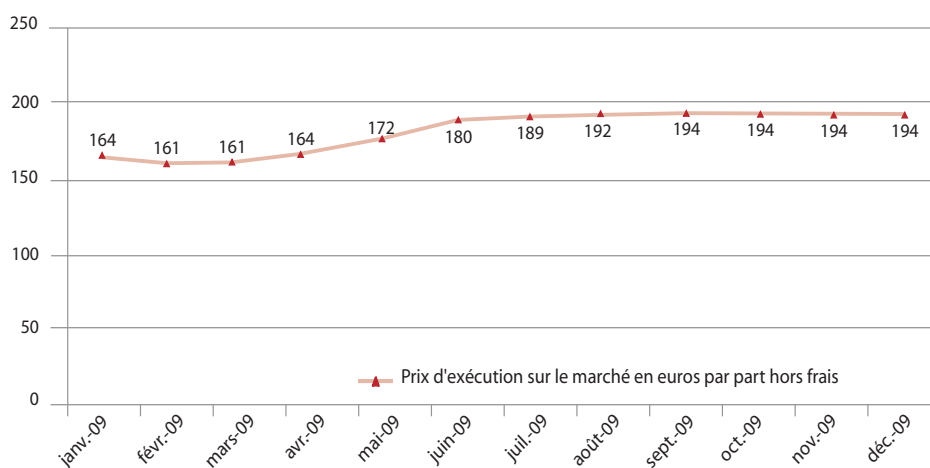
Le nombre de parts en attente de vente a lui aussi évolué favorablement puisqu'il est passé de 51 674 parts à fin 2008 à 21 463 parts à fin 2009 soit une baisse de 58%.

Au 31 décembre 2009, les parts en attente de cession représentaient 0,40% de la capitalisation et les demandes d'achat 2 781 parts (0,05% de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 12,50 €, le rendement rapporté au prix d'exécution hors frais du 31/12/2009 est de 6,44% ou de 5,90% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 1 520 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2009, tous marchés confondus à 92 832 parts soit 1,71% de la capitalisation contre 1,54% en 2008.

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



La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

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

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt.

> FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

1 – Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI.

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers.

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)⁽¹⁾.

Déficit foncier

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

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

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

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

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de

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

Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-proprété.

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

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique* de plein droit aux revenus fonciers perçus dans une SCPI SCELLIER, dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

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

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

2 – Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI.

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (18%).

(1) La déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

* Conformément à la loi de finances pour 2009, le régime fiscal SCELLIER est dérogatoire au regard des autres dispositifs fiscaux qui ne sont pas éligibles au micro-foncier.

Le taux global du PFL s'élève à 30,10% (18 + 12,10% de prélèvement sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5%
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2%
- Prélèvement social de 2,3%
- RSA (Revenu de Solidarité Active) : 1,10%

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

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2009 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. La Société de gestion a pour objectif de reconduire cette politique de placement pour l'exercice 2010 sauf circonstances particulières.

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.

Le placement en certificats de dépôts négociables n'influe pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 730 euros par foyer fiscal en 2009.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 01/01/2007, votre Société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (12,10% en 2009) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

3 – Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI.

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux réel, forfaitaire de 28,10% (16% d'imposition + 12,10% de prélèvements sociaux).

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

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCPI, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention,

engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de part.

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

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

> FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES

Les revenus

- 1 – Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 – Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 01/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 – Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR. Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéficiaires agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins values professionnelles sont compensables.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.
- Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

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

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

> FISCALITÉ DES ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS (PERSONNES PHYSIQUES)

• Revenus

– Revenus fonciers :

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non résidents ⁽²⁾ est nécessaire.

– Revenus financiers :

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

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

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

• Plus-values immobilières

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

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,10%.

Le taux du prélèvement applicable est :

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

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

> FISCALITÉ POUR UNE PART

(en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,47	12,50	12,66	12,52	0,14

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 mise en place pour EDISSIMMO, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L. 225-37) et du Code Monétaire et Financier (art. 621-18-3).

> PRÉSENTATION DU CONSEIL

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

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

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

> RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

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

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

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

Les commissions se composent de 7 à 8 membres par commission et chacune se réunit une à deux fois par an. Leur objet est de faciliter l'échange d'information entre la Société

de gestion et le Conseil de surveillance et d'étudier de manière approfondie, chacune dans son domaine, l'activité de la société. Chaque Commission désigne en son sein un rapporteur chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil la synthèse des travaux de la commission.

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

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

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

> PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du groupe Crédit Agricole et plus spécialement celles de Amundi 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 mises en place dans l'entreprise.

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

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;

- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

> PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Immobilier 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 Amundi 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 d'Amundi 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 d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

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

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

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

(en €)

	2008	2009
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 033 380 369	1 029 173 740
Valeur de réalisation	1 194 380 685	1 039 500 794
Valeur de reconstitution	1 358 741 426	1 188 010 657
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	190,89	190,11
Valeur de réalisation	220,63	192,02
Valeur de reconstitution	250,99	219,45

> 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.

> 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

	2006	2007	2008	2009
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	48 817	47 855	47 421	46 829

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

(en € par part)

	2005	2006	2007	2008	2009
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,51	4,38	3,41	3,01	3,01
Dividende versé au titre de l'année après PFL	13,00	12,96	12,87	12,94	12,46
Dividende / PFL versé au Trésor	0,06	0,05	0,13	0,06	0,04
Résultat de l'exercice	11,93	12,04	12,59	13,00	12,47
Report à nouveau après affectation du résultat	4,38	3,41	3,01	3,01	2,98
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	0,04	4,09	21,33	25,98	26,11

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

	Exercice 2008	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2009	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	82 591		91 312	
Demandes de cessions en attente	51 674		21 463	
Offres d'achat en attente	1 230		2 781	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	192,85 €	6,74%	181,18 €	6,90%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	164,00 €	7,93%	194,00 €	6,44%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	179,09 €	7,26%	211,85 €	5,90%
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	161,00 €	7,76%	195,00 €	6,41%
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	175,81 €	7,10%	212,94 €	5,87%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2009 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2009 et de la distribution provisoire de l'exercice 2010 pour le prix de février 2010.

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

EMPLOI DES FONDΣ

(en €)

	Réel 2008	Variation	Réel 2009
FONDΣ COLLECTÉS	876 441 881	- 4 729 242	871 712 640
- Capital	828 259 380	-	828 259 380
- Primes nettes de souscription / fusion	48 182 501	- 4 729 242	43 453 260
EMPLOIS DES FONDΣ	- 768 564 770	- 60 908 916	- 829 473 686
- Plus ou moins-value comptables	140 642 576	691 037	141 333 613
- Réserves		-	
- Report à nouveau	16 276 576	19 335	16 295 911
- Investissements	- 1 175 483 922	- 61 619 288	- 1 237 103 210
- Financements / emprunt	250 000 000	-	250 000 000
TOTAL I	107 877 112	- 65 638 158	42 238 953
ENGAGEMENTS			
- Promesse de vente	- 1 684 350	1 684 350	
- Sommes restant à payer sur VEFA	- 57 233 377	38 510 659	- 18 722 718
TOTAL II	- 58 917 727	40 195 009	-- 18 722 718
MONTANT RESTANT À INVESTIR	48 959 384	- 25 443 149	23 516 235

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

(en €)

	31 décembre 2005		31 décembre 2006		31 décembre 2007		31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	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	15,93	97,67	16,46	97,90	17,06	96,34	16,67	96,64	17,40	98,19
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	0,24	1,47	0,18	1,06	0,49	2,77	0,34	1,99	0,18	1,02
Produits divers	0,14	0,86	0,17	1,04	0,16	0,90	0,24	1,37	0,14	0,79
Total des revenus	16,31	100,00	16,81	100,00	17,71	100,00	17,25	100,00	17,72	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,29	7,91	–	–	1,36	7,70	–1,36	–7,91	–1,42	–7,99
Autres frais de gestion	0,25	1,53	–1,48	–8,81	0,17	0,93	–0,31	–1,82	–0,19	–1,06
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,81	17,23	–0,89	–5,29	1,48	8,38	–0,49	–2,85	–0,27	–1,52
Charges locatives non récupérables	0,54	3,31	–2,72	–16,20	0,68	3,86	–3,97	–23,04	–2,63	–14,86
Sous-total charges externes	4,89	29,98	–5,09	–30,29	3,70	20,88	–6,14	–35,62	–4,50	–25,43
Provisions nettes ⁽²⁾										
– Pour travaux	–0,69	–4,23	0,13	0,75	–0,13	–0,71	0,31	1,81	0,15	0,86
– Autres	0,12	0,74	0,56	3,33	0,33	1,88	2,81	16,32	0,52	2,94
Sous-total charges internes	–0,58	–3,56	0,69	4,10	0,21	1,16	3,13	18,13	0,67	3,80
– Charges financières							–1,20	–6,99	–1,64	–9,23%
Total des charges	4,35	26,67	–4,40	–26,19	3,90	22,04	–3,02	–17,49	–3,83	–21,63
Résultat courant	11,82	72,47	12,41	73,81	13,80	77,96	13,02	75,52	12,25	69,15
Produits exceptionnels			0,12	0,72			0,06	0,34	0,23	1,32
Charges de financement			–0,49	–2,90	1,21	6,83	–0,08	–0,48	–0,01	–0,08
Résultat = Total des Revenus – Total Charges	11,93	73,15	12,04	71,64	12,59	71,13	13,00	75,38	12,47	70,38
Variation du report à nouveau ⁽³⁾	–0,20	–1,23	–1,13	–6,74	–0,97	–5,46	–0,41	–0,02	–0,03	n.s.
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,06	80,07	13,00	77,33	13,00	73,43	13,00	75,38	12,50	–3,85
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,00	79,71	12,96	77,09	12,87	72,67	12,94	75,03	12,46	–3,71

(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.

NB : La variation du report à nouveau était calculée en 2008 avant affectation du solde disponible (résultat -distribution) au titre de 2008. En 2009, la variation est calculée après affectation du solde disponible de période.

Situation des investissements

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
ÎLE-DE-FRANCE								
165, av. du Bois De La Pie 77680 ROISSY-EN-FRANCE	20/07/2006	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549	–	13 581	9 810 0	610
5/10, rue de la Renaissance 91000 ANTONY	30/09/2008	1990	Bureaux	10 540	317	36 006	24 970	1 550
43/45, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET	25/06/1987	1988	Bureaux	2 131	43	5 647	6 910	430
8, cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	10/01/2008	1992	Bureaux	3 587	–	15 349	11 540	720
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	2 348	7 110 0	440
10-12, av. Charles de Gaulle 94220 CHARENTON-LE-PONT	30/12/2008	1990	Bureaux	10 097	–	42 800	44 040	2 730
7, rue Paul Dautier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007		Autres Bureaux	26 4 790	–	18 341	13 940 0	860
59/60, quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/1987	1989	Bureaux	1 699	35	7 891	6 980	430
69, bd Galliéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	14/06/2002	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 958 491	53	9 761	8 860 0	540
60/62, rue D'Anjou 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	15/04/1986	1986	Autres Bureaux	55 1 285	29	3 603	5 020 0	320
ZAC Val Bréon 77610 CHATRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	43 367	–	33 712	26 400	1 600
98, av. de La République 92400 COURBEVOIE	11/06/1985	1974	Autres Bureaux	103 1 851	45	6 418	6 290 0	390
11/15, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	101 6 370	160	17 957	19 470 0	1 210
11, rue Des Peupliers 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/06/1989	1991	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	395 1 254	41	6 351	6 860 0	420
3, avenue du Stade de France 93200 SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 199	–	53 770	53 580	3 320
63, ter av. Edouard Vaillant 92200 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/12/2009	2009				24 700	24 700	1 500
83, bld Galliéni 8 Place Du Mal Juin 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	03/05/1989	1990	Bureaux Commerces Locaux d'activités et mixtes	2 920 152 751	86	15 867	19 420 0 0	1 210

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
122/132, rue des Étudiants 92400 COURBEVOIE	11/12/1986	1972	Bureaux Autres Autres	9 174 944 940	311	12 072	29 520 0 0	1 830
106, avenue Jean Moulin 78170 LA CELLE-SAINT-CLOUD	24/06/2004	1989	Autres Bureaux	610 5 033	136	10 170	9 020 0	560
79, rue de Sèvres 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	05/08/1986	1987	Bureaux	2 154	48	7 008	8 770	540
119/131, av. Louis Roche 92230 GENNEVILLIERS	10/01/1990	1990	Locaux d'activité et mixte Bureaux	2 762 2 466	100	4 299	6 060 0	370
1, rue du Petit Clamart 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	23/10/1986	1987	Bureaux Autres	2 372 187	109	5 871	3 460 0	210
31, rue du Pont 92200 NEUILLY-SUR -SEINE	23/12/1976	1973	Autres Bureaux Autres	347 1 132 263	40	5 224	7 640 0 0	470
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	6 800 0	410
76, av. Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	14/06/1991	1992	Bureaux Autres	3 782 50	86	6 839	9 090 0	560
Zac de Val Breon 77610 CHATRES	30/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004	-	37 315	34 600	2 100
121/123, rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	05/12/1989	1991	Bureaux	1 619	44	3 429	5 630	350
18/26, rue des Gaudines 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	29/11/1986	1988	Bureaux	4 477	169	7 831	6 380	400
Les 16 Arpents Rte Des Arpents 78630 ORGEVAL	18/03/1976	1976	Bureaux Autres Commerces	143 2 779 3 398	-	3 613	8 310 0 0	520
22/30, rue des Pavillons 92800 PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394	61	10 070	11 290	700
4, allée Albert Camus Le Lumière 92500 RUEIL-MALMAISON	29/06/1990	1990	Bureaux	7 261	241	19 489	29 800	1 850
Rue des Chauffours 95000 CERGY PONTOISE	26/04/1983	1981	Autres Bureaux	185 2 507	57	2 668	1 549 0	96
3, rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	28/11/1980	1981	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 210 1 754	-	4 833	8 050 0	500
1, place de La Coupole 92084 PARIS LA DÉFENSE	04/12/2007	1975	Bureaux	7 844	28	66 642	50 710	3 140

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
7, av. de Norvège 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	29/12/1987	1987	Logistique / stockage	1 091	49	2 823	1 350	90
			Bureaux	1 406			0	
			Autres	31			0	
			Locaux d'activités et mixtes	299			0	
14 av. Louison Bobet 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/1987	1987	Bureaux	2 786	23	4 770	6 000	380
			Autres	498			0	
2, rue de Paris 92190 MEUDON	31/07/2006	2001	Autres	276	-	61 295	49 740	3 090
			Bureaux	11 187			0	
Bld de L'Europe / Rue François Truffaut 91000 EVRY	26/12/1984	1985	Bureaux	3 525	76	3 927	5 070	310
			Autres	194			0	
			Autres	194			0	
11-15, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres	195	163	19 038	18 530	1 150
			Bureaux	5 981			0	
145/175, rue J.-J.Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	13/06/1990	1990	Bureaux	4 199	262	19 882	26 120	1 620
			Locaux d'activités et mixtes	4 778			0	
3, allée Edmée Lheureux 94340 JOINVILLE-LE-PONT	21/10/1988	1989	Bureaux	2 246	22	3 407	4 040	250
3, rue de La Renaissance 92160 ANTONY	30/03/1988	1989	Bureaux	3 062	85	6 434	6 300	380
94/100, rue Albert Calmette 78350 JOUY-EN-JOSAS	31/03/1988	1988	Bureaux	3 333	126	6 135	4 930	300
278 bis /280, av. Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	16/10/2007		Autres	1 177	-	81 658	54 810	3 400
			Autres	822			0	
			Autres	100			0	
			Bureaux	14 164			0	
36/52, bld Victor Hugo 93400 SAINT-OUEN	08/12/1981	1981	Bureaux	419	-	4 924	9 550	590
			Autres	758			0	
			Commerces	5 683			0	
3/5 bis, rue des 4 Cheminées 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	18/11/1987	1989	Locaux d'activités et mixtes	193	45	6 928	7 400	460
			Bureaux	1 805			0	
159, rue Gallieni 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/07/2002	1991	Commerces	130	38	8 766	6 440	400
			Bureaux	1 444			0	
Le Boston 5, allée G. Eiffel 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Locaux d'activités et mixtes	828	89	17 921	20 760	1 290
			Bureaux	3 240			0	
16/18, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	27/12/1988	1990	Bureaux	4 249	125	22 849	26 640	1 650
			Locaux d'activités et mixtes	1 135			0	

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
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	3 990 0 0	250
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	13 020 0 0	800
58, av. de La Marne 92120 MONTRouGE	27/07/1979	1975	Bureaux Autres Autres Autres	2 805 349 274 465	189	6 540	8 450 0 0 0	520
ZAC du Parc 696, rue Yves Kermen 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	28/06/1989	1991	Autres Bureaux	31 2 176	72	6 588	8 590 0	530
20, rue des Pavillons 92800 PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391	30	7 348	9 480	590
15, bld Gabriel Péri 92240 MALAKOFF	11/07/1990	1991	Autres Bureaux	43 2 051	57	4 924	5 980 0	370
88,ter avenue Gal Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44	–	9 094	15 330 0	960
100, av. Albert 1 ^{er} 92500 RUEIL-MALMAISON	29/11/1985	1986	Autres Bureaux	290 1 768	–	5 662	7 140 0	440
14/18, av. Gendarme Castermat 77500 CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296	–	61 643	46 900	2 940
Les Quadrants 3, av. du Centre 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	08/07/1982	1982	Bureaux Autres	4 915 705	119	5 127	8 490 0	520
5, Promenadede La Bonette 92230 GENNEVILLIERS	30/09/1991	1991	Bureaux	4 473	126	6 923	8 560	531
Le Clémencia 2/10, av. de La Gare 92330 SCEAUX	30/04/1991	1992	Bureaux Commerces	4 198 236	108	10 351	11 140 0	690
Sous-total ÎLE-DE-FRANCE			61 immeuble(s)	389 994	4 312	935 395	927 329	57 387

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
PARIS								
111, rue Cardinet 75017 PARIS	20/05/1981	1930	Bureaux Autres	1 983 16	18	5 854	7 910 0	490
94, av. de Villiers 75017 PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux Autres	1 281 279	–	4 025	7 620 0	470
27, rue Duret 75016 PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725	–	2 783	4 970	310
330, rue de Vaugirard 75015 PARIS	23/06/1981	1980	Hébergement Commerces	1 821 299	–	4 391	6 940 0	430
31/35, rue Froidevaux 75014 PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	690 100	31	3 356	4 420 0	270
113, rue de L'Université 75007 PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871	–	3 219	6 010	370
26 à 52, rue du P.A Lemierre 75020 PARIS	27/07/2006	2001	Bureaux	3 969	–	21 497	19 190	1 200
67/69, rue de Douai 75009 PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 213 89	–	2 851	4 310 0	270
103/103 bis, rue Lauriston 75016 PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	703	–	2 409	3 940	242
18, av. Parmentier 75011 PARIS	02/06/1978	1900	Bureaux	2 288	–	3 278	5 601	347
86/90, rue Notre Dame De Nazareth 75003 PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 900	–	4 162	7 330	450
52, bld de Sébastopol 75003 PARIS	19/03/1987	1900	Autres Bureaux Commerces	136 2 059 371	55	13 749	10 710 0 0	660
83/85, bld Vincent Auriol 75013 PARIS	30/03/1976	1974	Autres Bureaux	110 2 160	32	4 528	7 170 0	450
24/26, rue Du Cotentin 75015 Paris	24/06/1992	1974	Autres Bureaux	48 436	44	1 883	2 630 0	170
31, av. de L'Opéra 75001 PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	-	6 483	7 997 0 0	496
143, rue Blomet 75015 PARIS	27/07/1988	1989	Autres Bureaux	210 2 654	48	11 777	12 770 0	790
Sous-total PARIS			16 immeuble(s)	27 682	228	96 245	119 518	7 415

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
PROVINCE								
Chemin des Bordes 31250 REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998	–	1 365	2 540	160
Avenue de Poumeyrol 69300 CALUIRE ET CUIRE	30/05/2008	2009	Bureaux	6 078	–	14 627	10 400	650
Zac G. Noble Rue De L'Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	26/04/2006	2007	Bureaux	3 291	–	5 477	5 710	350
Carre Louvain 57200 SARREGUEMINES	09/05/2005	2007	Commerces	4 942	–	9 529	10 150	630
253, boulevard De Leeds 59000 EURALILLE	31/05/2001	2002	Bureaux	4 566	66	7 808	9 470	590
8-10, cours Charlemagne 69002 LYON	27/10/2006	2008	Bureaux Commerces Autres	2 584 311 314	–	9 578	10 980 0 0	680
Rue Michel-Berthet 69009 LYON	28/12/2006	2008	Bureaux Commerces	6 476 314	–	17 739	19 850 0	1 230
Bât B1 - Zac G. Noble Rue De L'Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	28/12/2006	2008	Bureaux	3 300	–	5 404	5 550	350
Seilh 31840 SEILH	27/08/2008	1990	Hébergement	11 483	–	19 486	17 800	1 100
ZAE Les Terres D'Or 21220 - GEVREY CHAMBERTIN	24/08/2006	2007	Logistique / stockage	18 963	–	8 569	5 960	370
Hôtel Latitudes 73150 VAL-D'ISERE	15/12/1988	1988	Hébergement	4 689	9	6 121	8 600	530
27, bld Joseph Vernet 13008 MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux	4 606	160	5 359	5 660	350
Lyon confluence 69000 LYON	31/01/2008	2010	Bureaux	13 130	159	31 542	28 000	1 700
Zac de Val Breon 77610 CHATRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 544	–	31 801	24 900	1 600
Parc du Millénaire 31700 BLAGNAC	16/04/2008	2009	Bureaux	3 300	–	5 208	5 130	320
Hôtel du Roi René 13100 AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hébergement	1 915	–	3 857	6 890	430
La Châtonnerie 1775 Rn 20 45400 SARAN	11/07/1978	1978	Logistique / stockage Bureaux	4 910 702	11	550	554 0	34
Le Lumière 23, rue Maryse Bastié 69500 BRON	26/07/1995	1994	Bureaux	1 543	–	1 842	2 310	140

(en milliers d'€)

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations surface détaillée	Surfaces en m ²	Nombre Parkings	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
ZAC du Parc de La Duranne 13100 AIX-EN-PROVENCE	20/12/2005	2006	Bureaux	4 348	–	7 679	7 620	480
4, bld Barthou 44000 NANTES	02/06/1985	1985	Bureaux	2 954	78	2 744	3 410	210
Parc de L'Eraudière 32 Rue De Coulongé 44300 NANTES	27/09/2002	2001	Bureaux Autres	4 413 406	116	5 870	5 970 0	370
55, rue Félix Brun 69007 LYON	22/02/1978	1978	Logistique / stockage Bureaux	4 000 1 350	–	3 310	2 485 0	154
Sous-total PROVINCE			22 immeuble(s)	169 430	599	205 463	199 939	12 428
TOTAL EDISSIMMO 2009			99 immeuble(s)	587 106	5 139	1 237 103	1 246 786	77 229
RAPPEL 2008			113 immeuble(s)	626 463	6 265	1 175 484	1 335 174	82 848

Comptes annuels au 31 décembre 2009

État du patrimoine

(en €)

	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 119 601 336,13	1 278 104 000,00	1 140 706 088,60	1 168 046 000,00
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	55 882 586,00	57 070 000,00	96 397 121,56	78 740 000,00
SOUS-TOTAL 1	1 175 483 922,13	1 335 174 000,00	1 237 103 210,16	1 246 786 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	–	–	–	–
Frais de notaire (Nets)	– 0,10	–	– 0,10	–
Droits d'enregistrements (Nets)	–	–	–	–
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 2	– 0,10	–	– 0,10	–
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	– 2 787 371,00	–	– 1 901 344,00	–
Provisions pour travaux de remise en état	–	–	–	–
Provisions pour indemnités locataires	–	–	–	–
SOUS-TOTAL 3	– 2 787 371,00	–	– 1 901 344,00	–
TOTAL I	1 172 696 551,03	1 335 174 000,00	1 235 201 866,06	1 246 786 000,00

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés				
Immobilisations corporelles d'exploitation	–	–	–	–
Immobilisations financières	745 084,22	745 084,22	745 877,46	745 877,46
SOUS-TOTAL 1	745 084,22	745 084,22	745 877,46	745 877,46
Créances				
Locataires et comptes rattachés	23 823 682,86	23 823 682,86	24 993 975,02	24 993 975,02
Autres créances	88 818 926,69	88 818 926,69	16 107 300,26	16 107 300,26
Provisions pour dépréciation des créances	– 4 619 243,06	– 4 619 243,06	– 5 527 718,20	– 5 527 718,20
SOUS-TOTAL 2	108 023 366,49	108 023 366,49	35 573 557,08	35 573 557,08

(en €)

	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	78 748 325,49	78 748 325,49	77 777 030,73	77 777 030,73
SOUS-TOTAL 3	78 748 325,49	78 748 325,49	77 777 030,73	77 777 030,73
Provisions générales pour risques et charges	- 2 271 369,98	- 2 271 369,98	- 3 230 392,91	- 3 230 392,91
Dettes				
Dettes financières	- 267 401 337,59	- 267 401 337,59	- 267 810 607,51	- 267 810 607,51
Dettes d'exploitation	- 17 427 230,92	- 17 427 230,92	- 13 392 904,79	- 13 392 904,79
Dettes diverses	- 38 543 482,99	- 38 543 482,99	- 36 364 377,19	- 36 364 377,19
SOUS-TOTAL 4	- 323 372 051,50	- 323 372 051,50	- 317 567 889,49	- 317 567 889,49
TOTAL II	- 138 126 645,28	- 138 126 645,28	- 206 701 817,13	- 206 701 817,13

COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 477 132,76	-	1 257 079,86	-
Produits constatés d'avance	- 2 666 670,00	- 2 666 670,00	- 583 388,47	- 583 388,47
TOTAL III	- 1 189 537,24	- 2 666 670,00	673 691,39	- 583 388,47
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 033 380 368,51	-	1 029 173 740,32	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	1 194 380 684,72	-	1 039 500 794,40

(*) 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 2009

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Affectation du résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 12 2009
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	–		–	–
Prélèvement sur prime d'émission	– 57 980 036,11		– 11 420,91	– 57 991 457,02
Prélèvement sur prime de fusion	– 1 899 687,23		– 4 717 820,69	– 6 617 507,92
SOUS-TOTAL 2	48 182 501,45	–	– 4 729 241,60	43 453 259,85
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	140 642 576,30		691 036,74	141 333 613,04
Report à nouveau	16 276 575,93	19 334,83		16 295 910,76
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2008	70 375 474,47	– 70 375 474,47		–
Résultat de l'exercice 2009	–		67 499 812,61	67 499 812,61
Acomptes sur distribution 2008	– 70 356 139,64	70 356 139,64		–
Acomptes sur distribution 2009	–	–	– 67 668 235,94	– 67 668 235,94
SOUS-TOTAL 4	19 334,83	-19 334,83	– 168 423,33	– 168 423,33
TOTAL GÉNÉRAL	1 033 380 368,51	–	– 4 206 628,19	1 029 173 740,32

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

31 décembre 2008

31 décembre 2009

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et Constructions Locatives				
Bureaux	867 955 283	1 001 218 000	872 549 381	906 690 000
Commerces	82 136 157	86 631 000	87 786 048	74 027 000
Loisirs	33 809 419	39 760 000	33 854 422	40 230 000
Locaux d'activités et mixtes	135 700 477	153 615 000	62 146 955	77 250 000
Logistique / stockage	–	–	84 368 930	69 849 000
VEFA	55 882 586	53 950 000	96 397 448	78 740 000
TOTAL	1 175 483 922	1 335 174 000	1 237 103 184	1 246 786 000

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)

	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 472 829,34		20 474 766,45	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 576 074,83		5 448 660,39	
Grosses réparations	2 662 267,85		1 454 192,18	
Autres charges immobilières	15 929 814,88		8 801 822,59	
		37 640 986,90		36 179 441,61
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	9 085 928,63		8 680 606,15	
Dotation aux amortissements d'exploitation	5 940 936,24		–	
Dotations aux provisions d'exploitation	2 428 497,17		3 892 215,38	
Provisions pour créances douteuses	2 989 995,00		2 345 350,19	
Provisions pour grosses réparations	–		568 165,09	
Autres charges	–		–	
		20 445 357,04		15 486 336,81
Charges financières				
Charges financières diverses	6 522 394,85		8 851 274,79	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	–		–	
		6 522 394,85		8 851 274,79
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	445 190,59		81 041,95	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	–		–	
		445 190,59		81 041,95
TOTAL DES CHARGES		65 053 929,38		60 598 095,16

PRODUITS (Hors Taxes)

Produits de l'activité immobilière et produits annexes

Loyers	90 220 355,52		94 172 812,24	
Charges facturées	13 472 829,34		20 474 766,45	
Produits annexes	1 281 347,81		752 908,20	
		104 974 532,67		115 400 486,89
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	–		–	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	2 286 098,25		1 436 875,05	
– Provisions pour grosses réparations	3 722 362,14		1 454 192,09	
– Provisions pour risques et charges	1 686 776,46		1 393 901,76	
– Autres	2 104 412,04		736 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	18 453 861,03		5 401 402,69	
Autres produits	27 985,31		28 374,05	
		28 281 495,23		10 450 745,64
Produits financiers				
Produits financiers	1 857 896,13		981 914,50	
Reprise de provisions sur charges financières	–		–	
		1 857 896,13		981 914,50
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	315 479,82		1 264 760,74	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	–		–	
		315 479,82		1 264 760,74
TOTAL DES PRODUITS		135 429 403,85		128 097 907,77
RESULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		70 375 474,47		67 499 812,61

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 2009 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 1 800 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 2009 représente 2 ans et demi de dépenses

extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2010/2014. 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 (2010/2014) 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'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les

honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, 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 2009

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2009
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	1 899 147,23	–	27 634,22	1 871 513,01
sous-total 1	4 962 986,57	–	27 634,22	4 935 352,35
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 120 213 377,29	92 090 887,95	71 598 176,64	1 140 706 088,60
Agencements et installations	–	–	–	–
Immobilisations en cours	55 882 586,00	168 328 933,23	127 814 397,67	96 397 121,56
sous-total 2	1 176 095 963,29	260 419 821,18	199 412 574,31	1 237 103 210,16
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	745 084,22	75 559,04	74 765,80	745 877,46
Remboursement des fonds de roulement	–	–	–	–
sous-total 3	745 084,22	75 559,04	74 765,80	745 877,46
TOTAL	1 181 804 034,08	260 495 380,22	199 514 974,33	1 242 784 439,97

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 12 2009
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	1 899 147,23	–	27 634,22	1 871 513,01
sous-total 1	4 962 986,57	–	27 634,22	4 935 352,35
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	612 041,16	210 000,00	–	822 041,16
Travaux locatifs	–	–	–	–
Frais d'acquisition des immeubles	–	–	–	–
Frais de notaire	4 394 627,66	–	305 181,03	4 089 446,63
Droits d'enregistrements	29 294 532,10	–	365 828,65	28 928 703,45
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78	–	–	1 880 828,78
sous-total 2	36 182 029,70	210 000,00	671 009,68	35 721 020,02
TOTAL	41 145 016,27	210 000,00	698 643,90	40 656 372,37

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 12 2009
Créances douteuses	4 619 243,06	2 345 350,19	1 436 875,05	5 527 718,20
Pertes et charges non récupérables	2 271 369,98	3 088 924,69	2 129 901,76	3 230 392,91
Travaux de Grosses Réparations	2 787 371,00	568 165,09	1 454 192,09	1 901 344,00
TOTAL	9 677 984,04	6 002 439,97	5 020 968,90	10 659 455,11

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31 12 2009
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	267 401 337,59	804 008,61	267 006 598,90	267 810 607,51
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	173 294,78	314 439,76		314 439,76
Dettes sur immobilisations	101 576,55	1 311 437,95		1 311 437,95
Autres dettes d'exploitation	17 152 359,59	11 767 027,08		11 767 027,08
Dettes aux associés	18 503 556,49	18 527 338,14		18 527 338,14
Dettes fiscales	1 319 149,42	1 304 321,36		1 304 321,36
Autres dettes diverses	18 720 777,08	16 532 717,69		16 532 717,69
TOTAL	323 372 051,50	50 561 290,59	267 006 598,90	317 567 889,49

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31 12 2009
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	745 084,22	745 877,46	–	745 877,46
Autres créances	–	–	–	–
sous-total 1	745 084,22	745 877,46	–	745 877,46
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	8 019 026,89	7 693 549,56	–	7 693 549,56
Créances locataires	23 823 682,86	24 993 975,02	–	24 993 975,02
Créances fiscales	8 399 223,15	3 769 219,77	–	3 769 219,77
Créances sur cession d'immobilisations	69 520 804,87	23 277,06	–	23 277,06
Autres créances	2 879 871,78	4 621 253,87	–	4 621 253,87
sous-total 2	112 642 609,55	41 101 275,28	–	41 101 275,28
TOTAL	113 387 693,77	41 847 152,74	–	41 847 152,74

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en €)

	Situation d'ouverture au 31 12 2008	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31 12 2009
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 686 776,46	-	292 874,70	1 393 901,76
Reprises de provisions pour remise en état	-	-	-	-
Reprises de provisions pour grosses réparations	3 722 362,14	-	2 268 170,05	1 454 192,09
TOTAL	5 409 138,60	-	2 561 044,75	2 848 093,85
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	301 002,65	-	33 251,29	267 751,36
Impôts fonciers non refacturables	1 758 772,91	-	203 489,55	1 555 283,36
Taxes additionnelles non refacturables	-	34 809,86	-	34 809,86
Taxes sur les ordures ménagères	191 716,61	-	46 639,53	145 077,08
TVA non récupérable	- 458 036,10	499 844,02	-	41 807,92
Droit d'enregistrement	5 911 537,79	-	4 654 720,93	1 256 816,86
Honoraires de relocations	977 593,91	-	394 356,18	583 237,73
Divers	7 247 227,11	-	2 330 188,69	4 917 038,42
TOTAL	15 929 814,88	534 653,88	7 662 646,17	8 801 822,59
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 388 004,15	273 590,64	-	7 661 594,79
Rémunération du liquidateur	-	-	-	-
Honoraires divers	220 131,05	-	38 179,05	181 952,00
Pertes sur créances irrécouvrables	1 148 205,18	-	676 773,28	471 431,90
Divers	329 586,66	36 040,80	-	365 627,46
TOTAL	9 085 927,04	309 631,44	714 952,33	8 680 606,15
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 475 369,98	858 554,71	-	2 333 924,69
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	-	568 165,09	-	568 165,09
TOTAL	1 475 369,98	1 426 719,80	-	2 902 089,78

Rapport spécial de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée générale mixte, nous vous proposons de modifier les articles XVI et XVII des statuts de votre Société.

Modification de l'article XVI

Dans le cadre de la modification de la structure de rémunération de la Société de gestion établie en accord avec votre Conseil de Surveillance lors de la séance du 8 avril 2010, nous vous proposons de compléter l'article XVI des statuts de votre Société relatif à l'affectation des charges en

incluant le fait que la gestion technique non refacturable aux locataires liée à la vacance sera entièrement prise en charge par la Société de gestion.

L'article XVI des statuts sera modifié en conséquence.

Modification de l'article XVII

Nous vous proposons de modifier le montant de la rémunération perçue à titre forfaitaire lors des cessions de parts réalisées hors du carnet d'ordre, c'est à dire les cessions provenant de successions, donations, divorce ou de gré à gré.

Cette rémunération, prévue à l'article XVII des statuts, est actuellement composée :

- d'une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par opération pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation,
- d'une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré).

Ces commissions, instaurées en 2001 n'ont jamais fait l'objet d'une revalorisation et ne correspondent plus, aujourd'hui, à la juste rémunération de la prestation.

En conséquence, nous vous proposons de modifier le montant de cette commission et de la porter à :

- 100 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) par opération pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation,
- 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré).

L'article XVII des statuts sera modifié en conséquence.

La Société de Gestion,
AMUNDI IMMOBILIER

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Sur l'ensemble de l'année 2009 la création de richesse Française (PIB) a chuté de 2,2% réalisant selon l'Institut national de la statistique "la pire récession depuis l'après guerre". C'est à l'aune de ce contexte qu'il nous faut présenter, analyser et juger l'action des acteurs de votre patrimoine au travers la SCPI EDISSIMMO.

Au cours de cette année 2009, la collaboration entre votre Conseil de surveillance et la Société de gestion s'est articulée autour de :

- quatre réunions plénières du Conseil de surveillance,*
- une visite de patrimoine*
- deux réunions du Bureau du Conseil de surveillance*
- et cinq réunions en commissions spécialisées. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes : la commission "Asset" (Cessions – Acquisitions - Travaux), la commission "Property" (Gestion – Contentieux) et la commission "Financière - Marché des parts" (Analyse des comptes et du marché secondaire).*
- de plus le Bureau du Conseil de surveillance a participé à une réunion d'information organisée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) évoquant les grandes évolutions notamment réglementaires et fiscales dans le domaine immobilier.*

En outre, en l'absence de la Société de gestion, les membres du Conseil de surveillance préparent ces réunions lors de pré-réunions en matinée, ce qui permet d'approfondir l'étude des documents qui nous sont transmis et d'améliorer l'efficacité de l'échange que nous avons avec la Société de gestion dans la réalisation de notre mission.

Ces actions, pour lesquelles l'Assemblée Générale nous a élus, occasionnent des frais qui sont remboursés à chaque membre du Conseil de surveillance sur la base des justificatifs produits, du barème fiscal pour les frais kilométriques et dans le cadre de plafonds établis par le Conseil de surveillance et inchangés depuis 3 ans. L'ensemble des frais de déplacement additionnés à la rémunération des membres du Conseil présents à ces réunions ont représentés en 2009, 67 000 € soit 0,07% des loyers encaissés par EDISSIMMO.

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

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2009.

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 2009, votre Conseil de surveillance s'est particulièrement attaché à suivre les éléments suivants qui seront évoqués dans notre rapport :

- Détermination du dividende,
- Optimisation de la gestion active du patrimoine,
- Suivi du taux d'occupation des locaux,
- Opérationnalité de l'effet de levier,
- Modification du système de rémunération de la Société de gestion.

Compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a engendré la chute des valeurs locatives de marché depuis 2 ans, le résultat 2009 est en baisse par rapport à l'année précédente. Un dividende de 12,50 € par part non optant a été distribué en impactant très faiblement le report à nouveau.

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 2008	Exercice 2009	Évolution en %
Résultat d'exploitation	13,89	13,88	-0,07%
Résultat financier	-0,86	-1,42	65,12%
Produits ou charges exceptionnels	-0,02	0,01	N/A
Résultat	13,00	12,47	-4,08%
Prélèvement sur le report à nouveau	-	-0,03	
Abondement au report à nouveau	-	-	
Dividende	12,94	12,46	-3,71%
Dividende/PFL versé au Trésor	0,06	0,04	

> LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est quasiment stable malgré une progression des loyers de l'ordre de 5%. L'absence de répercussion de cette hausse sur le niveau de résultat est liée principalement aux dotations de période au titre :

1. des provisions pour risque portant sur les arrêtés de charges non encore réalisés de 2007 à 2009. La méthodologie utilisée pour constituer la provision conduit à aborder avec une prudence particulière les arrêtés de charges non encore réalisés. La variation par rapport à l'exercice précédent est de 0,35 € par part.
2. des provisions pour grosses réparations compte tenu de la prise en compte du nouveau plan quinquennal. La variation par rapport à l'exercice précédent est de 0,30 € par part.

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, qui rémunère la société de gestion, s'élève à fin 2009 à 7 661 595 €.

Entre 2004 (6 707 927 €) et 2009 (7 661 595 €), la rémunération de la société de gestion a progressé de 14,2%, en ligne avec la progression des loyers. À cette rémunération s'ajoutent, en 2009, les commissions d'acquisition et de cession de 1 860 000 €, pour un montant total d'opérations immobilières de 152,8 M€ ayant généré pour les cessions un montant de plus-values nettes de 691 K€. Au total, les commissions perçues par la société de gestion en 2009 représentent 9 521 595 €.

Ces montants sont à rapprocher des chiffres de 2008: le total des commissions perçues par la société de gestion en 2008 s'est élevé à 13 528 706 € dont 7 388 004 € pour la commission de gestion et 6 140 702 € pour les commissions d'acquisition et de cession.

> LE RÉSULTAT FINANCIER

Malgré la progression de l'encours de trésorerie moyen, la baisse des taux entre 2008 et 2009 explique la faible rémunération des placements en certificat de dépôts. Les taux moyens de rémunération de 2008 s'établissaient à 3,86%. Les mêmes taux obtenus aujourd'hui sur les CDN avoisinent les 0,3% et sont identiques aux taux de rémunération des comptes bancaires.

Hormis, la baisse des produits financiers, les charges financières incluent en 2009 l'effet en année pleine des emprunts contractés pour un montant global de 250 M€. Les frais financiers afférents à ces emprunts destinés à financer les récentes acquisitions font l'objet pour les ventes en l'état futur d'achèvement d'une activation dans le coût d'entrée des actifs et ne transitent donc pas par le compte de résultat, améliorant ainsi le niveau de distribution.

Le montant des frais immobilisés sur la période représente 0,43 € par part.

> LE RÉSULTAT

Le résultat a baissé de 4,08% en 2009.

Cette baisse fait suite à un niveau de résultat élevé à fin 2008 et est à replacer dans le contexte économique actuel fortement contraint. Entre 2004 et 2009, le résultat comptable a progressé de 5%.

> LE DIVIDENDE DÉFINITIF 2009 ET LE REPORT À NOUVEAU

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2009 s'est élevé à 12,50 € par part optant (12,46 € par part non optant).

Après affectation des résultats 2009, le report à nouveau, prélevé à hauteur de 0,03 € par part s'établira à 2,98 € par part.

Compte tenu des répercussions particulièrement sensibles de la crise économique sur le marché immobilier, l'ajustement des loyers à la baisse devrait être notable en 2010.

Votre Conseil de surveillance restera dans ce cadre 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.

> DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2010

Votre conseil de surveillance a pris acte que les prévisions 2010, en cohérence avec un environnement économique dégradé et dont la reprise est unanimement considérée comme molle, ne permettait pas une progression du dividende.

En conséquence le dividende prévisionnel annuel serait de 12,20 € intégrant une probable consommation du report à nouveau et correspondant à un dividende trimestriel de 3,05 € par part non optant au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL).

Le dividende définitif sera fixé en fonction du résultat réalisé sur l'exercice 2010.

> CESSIONS ET ACQUISITIONS DU PATRIMOINE EN 2009

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 nous ont été données.

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

La politique de gestion engagée depuis 2006 a été poursuivie en 2009, et a été marquée par la vente de 14 immeubles pour un montant global de 74,4 M€. La plus-value comptable correspondante s'établit à 25,2 M€.

La SCPI a fait l'acquisition de 2 actifs en 2009 pour un montant total d'engagement de 82,8 M€. Ces acquisitions génèrent un rendement immobilier initial net de 7,81%.

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 sur le long terme.

Ce plan de cession a permis de rajeunir encore le patrimoine de votre SCPI, d'évacuer du vide locatif existant ou à venir

et d'éviter des travaux rendus nécessaires par l'âge parfois avancé des bâtiments. Le produit des cessions a été réinvesti au cours du mois de décembre 2009 dans deux immeubles de plus grande taille, bien localisés et bénéficiant de revenus sécurisés à moyen terme, gage de pérennité des revenus de votre société dans un contexte particulièrement incertain. La durée résiduelle des baux attachés à ces actifs et surtout l'éloignement des prochaines échéances triennales autorisant le locataire à éventuellement quitter les locaux, permettront de laisser passer le point bas du cycle locatif de marché, actuellement dans une phase de correction. Le taux de rendement immobilier initial de ces acquisitions est de 7,81% sur le loyer net global.

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 de la performance et notamment du taux d'occupation de votre patrimoine.

> PERSPECTIVES 2010

Lors de la séance de février 2010, la société de gestion a présenté un nouveau plan d'arbitrage portant sur 16 immeubles sélectionnés selon des critères de taille, de risques techniques, de risques locatifs ou de maturité.

L'ensemble représente un volume d'environ 94 M€ en valeur d'expertise 2009.

Les cessions pourront intervenir à l'unité sur l'ensemble de l'année ou en petits portefeuilles, si certains immeubles sélectionnés dégagent une cohérence entre eux pour un investisseur.

À l'image de ce qui a été réalisé en 2009, le emploi 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 et de la baisse continue des valeurs locatives de marché depuis 2008, il n'est pas exclu que les loyers continuent d'être orientés à la baisse avec comme conséquence la poursuite de la contraction du revenu locatif. Plusieurs renouvellements de baux ont été conclus en 2009 afin d'éviter la vacance locative. En échange et face à la baisse des valeurs locatives de marché, des concessions financières (travaux, franchises de loyer) ont dû être attribuées aux locataires qui étaient en position de force pour négocier. Ce phénomène devrait se poursuivre en 2010 même si le cycle locatif approche de son point d'inflexion. Les valeurs d'expertise

qui ont corrigé en 2009 devraient se stabiliser en 2010, notamment si la tenue du marché de l'investissement observée en 2009 se confirme cette année.

> TAUX D'OCCUPATION DES LOCAUX

Pour la quatrième année consécutive votre Conseil de surveillance attire l'attention de la Société de gestion sur la faible performance en termes de taux d'occupation. En effet le taux d'occupation financier brut (relatif aux loyers perçus par rapport aux loyers potentiels) de l'ordre de 88 % en moyenne en 2009 ne peut pas être considéré comme une bonne performance même si nous avons constaté une amélioration progressive tout au long de l'année.

Des SCPI comparables à EDISSIMMO parviennent à une performance de taux d'occupation proche de 95 %. Même si nous ne sommes pas sûrs que chaque SCPI utilise la même définition du taux d'occupation, votre Conseil de surveillance, cette année encore, 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 2010 votre SCPI soit en la matière avantageusement comparable aux meilleures SCPI de sa catégorie.

Nous sommes fondés à penser que cet objectif n'est pas hors de portée des capacités de la société de gestion, malgré

la conjoncture dégradée que nous connaissons, car les immeubles vacants qui sont précisément identifiés font l'objet d'une attention et d'une information particulière d'autant plus aisée qu'ils sont en nombre restreint :

- 62% du coût du vide sont expliqués par 6 immeubles pour lesquels des informations sur les efforts de commercialisation de la société de gestion sont demandés à chaque réunion du Conseil de surveillance
- 24% du coût de vide sont expliqués par 5 immeubles "neutralisés" c'est à dire volontairement non loués pour cause de travaux importants ou d'intégration dans un processus de cession.

En 2010 notre volonté d'amélioration de la performance d'EDISSIMMO devra être essentiellement tournée vers la réduction du coût du vide qui nous paraît être le levier le plus important actuellement dans la mesure où, par exemple, globalement la réduction du coût de vide de 50 % améliorerait, toutes choses égales par ailleurs et en année pleine, le résultat courant distribuable de 2 % soit 0,25 € par part et par an.

Nous devons noter que la société de gestion s'est montrée confiante dans sa capacité d'amélioration du taux d'occupation dans la mesure où elle a accepté de modifier son système de rémunération dans le sens d'une plus grande sensibilité de sa rémunération au coût du vide.

Recours à l'emprunt

À l'exception d'une ligne de financement court terme de 40 m€ souscrite en décembre 2009 afin d'acquérir partiellement l'immeuble situé à Saint-Denis, aucune nouvelle ligne de financement long terme n'a été engagée en 2009. Ce prêt court terme, couvert au moment de sa souscription par les promesses de vente issues du programme de cessions 2009, sera remboursé en début d'année 2010.

Par ailleurs la société de gestion nous a certifié 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 2009 à 6 522 394 €.

Engagements 2009

Adresse	Prix d'acquisition H.T. acte en main	Loyer brut H.T.	Rendement net
63 av. Édouard Vaillant 92 Boulogne-Billancourt	26 205 736 €	2 098 384 €	8,01%
3 avenue du Stade de France 93 Saint-Denis	56 643 000 €	4 371 047 €	7,71%
TOTAL	82 848 736 €	6 469 431 €	7,81%

* opérations en état futur d'achèvement.

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 l'augmentation du prix des parts (164 € au 31/01/2009 à 194 € au 31/12/2009, soit +18%)
- de la réduction significative des parts en attente de cession qui sont passées de 51 674 à fin 2008 à 21 463 à fin 2009, soit une baisse de plus de 58%.

Marché des parts

En 2009, 91 312 parts ont été échangées pour un volume de 16,5 M€.

Le prix d'exécution s'élève à 194 € hors frais au 31/12/2009.

Le prix moyen d'exécution hors frais a été de 181 € en 2009 (198 € frais inclus).

À ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 6,90% hors frais et 6,31% frais inclus.

Nous constatons une progression du nombre de parts échangées de 10,6% au cours de l'exercice 2009, sans atteindre toutefois les niveaux de 2006 et 2007 (+ de 100 000 parts échangées). Les faibles volumes de début d'année en sont la cause.

Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 1 520 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2009, tous marchés confondus, à 92 832 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 enregistré une nouvelle correction en 2009.

EDISSIMMO n'échappe pas à la tendance de marché, votre société enregistrant un recul de 6,44% à périmètre constant (hors cessions et acquisitions 2009). Une très grande partie de cette baisse est imputable à la remontée des taux de rendement conjuguée à la baisse des valeurs locatives de marché qui s'est accélérée en 2009 par rapport à 2008, alors que le mouvement inverse avait nettement contribué à l'appréciation de votre patrimoine les années précédentes.

La valeur de réalisation s'établit à 192,02 € par part au 31 décembre 2009, en baisse de 12,21% par rapport à 2008.

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

Lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2009 votre Conseil de Surveillance vous avait annoncé sa volonté d'initier une réflexion sur le système de rémunération de la société de gestion.

Cette volonté de modification des règles régissant la rémunération de la société de gestion pour l'action qu'elle mène pour la prospérité d'EDISSIMMO était basée sur plusieurs éléments :

- La constatation qu'EDISSIMMO, qui a engagé depuis plusieurs années une politique active et dynamique de gestion, s'est grandement métamorphosée et évolue dans un environnement en pleine mutation notamment en terme réglementaire et fiscal qui nécessite l'adoption d'un système de rémunération incitant d'avantage la société de gestion à une plus grande pro activité tournée vers la satisfaction des objectifs des porteurs de parts.

- La constatation d'une certaine dérive entre l'évolution des loyers et celle du résultat comptable c'est à dire la partie distribuable sous forme de dividende.

Ainsi en prenant en base 100 les loyers de 2004 (84 633 000 €) le résultat courant distribuable représentait 64 408 000 € soit 76,1%. En 2009 avec en base 100 des loyers de 95 301 000 € le résultat courant ne représentait que 67 461 000 € soit 70,70%.

De même si nous analysons en structure sur la même période les loyers sont passés de 2004 à 2009 de 84 633 000 € à 95 351 000 € soit une progression de 12,70% pendant que le résultat courant (distribuable) passait de 64 408 000 € à 67 461 000 € soit une progression de 4,70% confirmant que l'essentiel de la progression des loyers était absorbé par des charges intermédiaires notamment dues à l'importance des locaux vacants pour lesquels EDISSIMMO est contrainte, en tant que propriétaire, de payer l'ensemble des charges sans espoir de récupération et quelquefois des charges supplémentaire comme le gardiennage.

Bien évidemment ces constatations ne visent pas à occulter que la politique de gestion active du patrimoine a grandement amélioré celui ci en terme de qualité des locataires (plus grande surface), de qualité des immeubles et donc de pérennité des loyers.

Mais votre Conseil de surveillance représentant les porteurs de parts se devait d'attirer l'attention de la société de gestion sur le fait que l'amélioration qualitative du patrimoine initiée depuis 2006 ne s'était pas encore

concrétisée par une amélioration du dividende et qu'une modification du système de sa rémunération pouvait être de nature à nous assurer de la totale convergence entre les objectifs des porteurs de parts et les résultats de la gestion de la Société de gestion.

Dans le cadre de cette démarche la société de gestion s'est montrée totalement coopérative et a agit en toute transparence répondant à nos différentes demandes.

Deux réunions spéciales du Bureau et une réunion spéciale du Conseil de surveillance ont permis d'atteindre un consensus sur une évolution du système de rémunération de la Société de gestion.

Cette évolution a pour conséquence une plus grande sensibilité de la commission de gestion encaissée par la Société de gestion aux locaux vides, par une modification de l'assiette de perception et une baisse du taux facial de 8% à 7,25% ainsi qu'une conditionnalité de la perception des commissions d'acquisition et de cessions.

La commission d'acquisition sera en partie conditionnée à l'occupation des locaux par les locataires et la commission de cession sera améliorée en proportion de la plus value réalisée par rapport à la dernière valeur d'expertise connue et elle sera pénalisée plus que proportionnellement en cas de cession à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise.

Ce nouveau système de rémunération permettra de lier davantage et de manière plus explicite l'orientation des actions de la société de gestion aux attentes des porteurs de parts.

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 1 029 173 740,32 € soit 190,11 € 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 1 039 500 794,40 € soit 192,02 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 188 010 657,18 € soit 219,45 € par part.

Le Conseil de surveillance prend acte que le résultat comptable de 2009 rapporté respectivement à la valeur de réalisation et à la valeur de reconstitution représente un rendement de 6,49% et de 5,68%.

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

Rapport spécial du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée générale mixte, la société de gestion vous propose de compléter l'article XVI des statuts relatif à l'affectation des charges ainsi que de modifier l'article XVII des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion.

Modification de l'article XVI des statuts

Dans le cadre de la modification de la structure de rémunération de la Société de gestion établie en accord avec votre Conseil de surveillance et validée notamment lors de la séance du 8 avril 2010, la Société de gestion propose de compléter l'article XVI des statuts de votre

Société relatif à l'affectation des charges pour y inclure la précision selon laquelle la gestion technique non refacturable aux locataires liée à la vacance sera entièrement prise en charge par la Société de gestion et ne sera donc pas supportée par la SCPI.

Modification de l'article XVII des statuts

Cette modification ne porte que sur la rémunération que la Société de gestion perçoit à titre forfaitaire lors des cessions de parts réalisées hors du carnet d'ordre, c'est à dire les cessions provenant de successions, donations, divorce ou de gré à gré.

Cette rémunération est actuellement composée :

- d'une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par opération pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation,
- d'une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré).

Ces commissions, instaurées en 2001 n'ont jamais fait l'objet d'une revalorisation et ne correspondent plus, aujourd'hui, à la juste rémunération de la prestation.

La Société de gestion propose donc de porter cette rémunération à :

- 100 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) par opération pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation,
- 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré).

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

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

– le contrôle des comptes annuels de la SCPI EDISSIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

– la justification de nos appréciations,

– les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale du 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur

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

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

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

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

– La méthode d'évaluation des provisions pour travaux 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 d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion

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

Fait à Courbevoie, le 20 avril 2010
Le Commissaire aux Comptes
MAZARS - Gilles DUNAND-ROUX

Rapport Spécial du Commissaire aux comptes

Aux 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 Ordinaire, en date du 11 juin 2009, a décidé de maintenir la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2009, 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 2009, cette rémunération s'est élevée à 7 661 594,79 euros HT.

> RÉMUNÉRATIONS D'ARBITRAGE

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 11 juin 2009 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. La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5% HT, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Pour l'exercice 2009, cette rémunération s'est élevée à 722 588,33 euros HT pour les cessions, et à 370 500 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.

> 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 2009, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

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 20 avril 2010

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS - Gilles DUNAND-ROUX

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 2009, 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 des Associés donne à la Société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

> QUATRIÈME RÉOLUTION

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

> CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

> SIXIÈME RÉOLUTION

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

> SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 110 000 € au maximum, pour l'exercice 2010, le montant cumulé des

indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.

> HUITIÈME 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, pour les exercices 2009 et 2010, la société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des seuls associés "personnes physiques" suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier au titre de ces années.

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

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

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

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

> NEUVIÈME RÉOLUTION

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

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

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

> DIXIÈME RÉOLUTION

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

> ONZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

> DOUZIÈME 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 des Associés autorise la Société de gestion à confier à un opérateur extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué.

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

> TREIZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

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

> QUINZIÈME RÉOLUTION

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

- la valeur nette comptable arrêtée à 1 029 173 740,32 €, soit 190,11 € par part.
- la valeur de réalisation arrêtée à 1 039 500 794,40 €, soit 192,02 € par part.

– la valeur de reconstitution arrêtée à 1 188 010 657,18 €, soit 219,45 € par part.

> SEIZIÈME RÉOLUTION

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

> DIX SEPTIÈME RÉOLUTION

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

> DIX HUITIÈME RÉOLUTION

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

> DIX NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

> VINGTIÈME RÉOLUTION

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

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

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération) par type d'opération,
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération) par type d'opération.

> VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

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

Ancienne rédaction :

- 3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par type d'opération,
 - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT).

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

Nouvelle rédaction :

- 3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération) par type d'opération,
 - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de l'opération).

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

Le reste de l'article XVII est inchangé.

> VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

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

L'article sera ainsi modifié :

Ancienne rédaction :

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

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

Nouvelle rédaction :

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

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

> VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

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

La Société de gestion,
AMUNDI IMMOBILIER

www.amundi-immobilier.com

SOCIÉTÉ DE GESTION :

Amundi Immobilier – Siège social : 91-93 boulevard Pasteur – 75710 Paris cedex 15
Société anonyme au capital de 15 666 374 € – 315 429 837 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

DISTRIBUTEUR :

Crédit Agricole S.A. – 91/93 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS
Capital : 6 958 739 811 € – 784 608 416 RCS PARIS

**EDISSIMMO
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

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

