

RAPPORT ANNUEL 2010



Edissimmo



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2010	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	24
Situation des investissements au 31 décembre 2010	27
Comptes annuels au 31 décembre 2010	32
Règles et méthodes comptables	38
Compléments d'informations	41
Rapport spécial de la Société de Gestion	45
Rapports général et spécial du Conseil de surveillance	48
Rapports du Commissaire aux comptes	56
Texte des résolutions	60

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2010

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 Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

Conseil de Surveillance EDISSIMMO

Président	Roland MEHANI
Vice-présidents	Thierry LEBRUN René HAMONIC SC CHANTEMERLE représenté par Michel LAGRANGE
Secrétaire	Christian BOUTHIE
Membres	Alain ALZY Michel BAUD François CAPES Jean-Pierre DAVID Dominique DEVOS Renaud DIEZ Paul FOUIN André MADEORE Pierre MATHIEU Olivier NIEZGODZKI Xavier SABLÉ

Commissaires aux comptes

Titulaire	CABINET MAZARS représenté par M. Gilles DUNAND ROUX
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert Immobilier	CB RICHARD ELLIS VALUATION
--------------------------	----------------------------

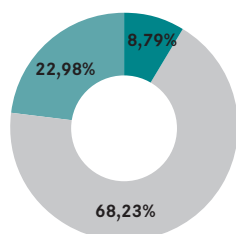
Chiffres clés

au 31 décembre 2010

Date de création	1986
Nombre de parts	5 413 460
Valeur de réalisation	1 030 999 293 €
Nombre d'associés	46 095
Nombre d'immeubles	98
Surface du patrimoine	619 535 m ²
Nombre de locataires	321
Taux d'occupation net moyen	90,16 %
Résultat par part	11,27 €
Dividende par part (hors PFL)	12,19 €
Dividende (y c. PFL)	12,20 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2010)	2,05 €

Répartition du patrimoine

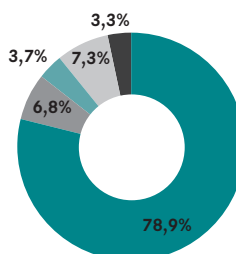
Valeurs vénales par zones géographiques



- Paris : 8,79%
- Ile-de-France : 68,23%
- Régions : 22,98%

Répartition du patrimoine

Par type de locaux
(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



- Bureaux : 78,9%
- Commerces : 6,8%
- Activités : 3,7%
- Entrepôts : 7,3%
- Hôtels et Loisirs : 3,3%

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 2010 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2010 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 d'EDISSIMMO.

Le contexte macroéconomique : une période de convalescence

Après avoir connu un fort rebond d'activité post-crise, l'économie mondiale entre dans une nouvelle phase : "la convalescence". Cette phase est caractérisée par une croissance certes moins dynamique, mais également plus autonome et donc plus solide. Les revenus d'activité se renforcent peu à peu et permettent à la consommation des ménages et à l'investissement de progressivement se redresser et à leur tour de soutenir l'activité.

Si le ralentissement de la croissance pendant cette phase de convalescence est global, son ampleur et sa durée se distingueront fortement d'une zone à une autre.

La croissance

La croissance française n'échappe pas à ce ralentissement. Néanmoins, l'un des principaux composants de cette croissance, la demande domestique, s'est régulièrement renforcée au cours de l'année. Peu à peu, les facteurs qui ont permis à l'économie française de sortir de la récession (phénomène de restockage, mesures de relance) faiblissent et laissent place à une croissance certes plus faible, 1,6% en 2010, mais apparemment plus solide.

L'emploi

Avec près de 4 millions de chômeurs en France fin 2010, soit 9,6% de la population active, le pic de mars 2006 est

désormais dépassé. Malgré tout, ce chiffre cache des disparités importantes selon les régions.

Ainsi, selon les données publiées par Pôle Emploi sur l'Île-de-France, principal marché des bureaux en France, l'emploi tertiaire a tout de même progressé de 0,6% entre septembre 2009 et septembre 2010 (dernières données connues) alors qu'il baissait de 3,3% dans l'industrie.

Ces éléments devraient permettre de soutenir la demande locative de bureaux dans les prochains trimestres.

Les taux longs

Autre facteur de soutien à l'immobilier, le niveau des taux longs. Ainsi, l'obligation d'État à 10 ans (TEC10), l'étalon habituel permettant d'apprécier les primes de risques sur les autres classes d'actifs, bénéficie toujours de l'aversion au risque des investisseurs et s'adapte fin 2010 à des niveaux inférieurs à 3,5%. Bien qu'en augmentation régulière depuis septembre 2010 sous l'effet de la crise des dettes souveraines, ce niveau historiquement faible reste un facteur de soutien important sur les prix de l'immobilier. D'autant plus que les revenus immobiliers sont indexés alors que les obligations ne le sont pas.

Le marché locatif des bureaux

Avec 2,16 millions de m² pris en location, la demande progresse de 15% par rapport à 2009 et retrouve un niveau comparable aux années d'avant crise.

Malgré tout, ce sont surtout les demandes inférieures à 20 000 m² qui ont porté la reprise de la demande locative. Au-delà, elle s'exprime encore rarement, preuve que l'attentisme ou le défaut de croissance prévaut toujours

au sein des très grandes entreprises. Toutefois, les prises à bail sur les surfaces de 10 à 20 000 m² (de 1 000 à 2 000 collaborateurs environ) ont connu un net regain d'activité, en progression de 27% sur un an, ce qui laisse augurer pour 2011 d'un déblocage sur les très grandes transactions.

Géographiquement, la demande s'exprime toujours majoritairement à Paris et en première couronne Ouest, les secteurs plus excentrés (2^e couronne) ou offreurs de très grandes surfaces (Paris Nord notamment) n'ayant toujours pas retrouvé leur niveau d'avant crise.

L'offre pour sa part s'est stabilisée à 3,6 millions de m², dont 27% de bâtiments neufs.

Rapporté au parc de bureaux, la vacance s'élève à 6,8%, un niveau très raisonnable qui favorise une certaine résistance des loyers. En effet, les loyers moyens de relocation en Ile-de-France affichent une progression de 2% en 2010 à 308 €/m²/an, tirés il est vrai par une plus forte proportion de prises à bail à Paris que par le passé. Néanmoins, ce chiffre cache des disparités importantes : les immeubles plus prisés à Paris se louent 11% plus cher qu'en 2009, à 734 €/m²/an, tandis que les immeubles de "seconde main", mal localisés, souffrent d'une vacance longue et trouvent preneur au prix de fortes baisses de loyers. Par ailleurs, l'offre neuve bien

localisée est rare, ce qui pourrait conduire à une pression à la hausse sur les loyers le temps que de nouveaux programmes soient livrés.

En Régions, la demande placée progresse, elle aussi, de 20% par rapport à 2009. Comme en Ile-de-France, la prime à la qualité est patente : sur les 1,3 million de m² loués en 2010, 43% le sont sur des immeubles neufs, en général au cœur des marchés tertiaires. Et sur les 2 millions de m² disponibles fin 2010, seuls 23% concernent des immeubles neufs. De là à en déduire un risque de pénurie d'offre neuve localisée sur les principales métropoles régionales, il n'y a qu'un pas.

Logiquement, les loyers des meilleurs immeubles ont donc bien résisté depuis 2008 et ne sont éloignés que de 10% par rapport à ce pic. Dans le même temps, Paris connaissait une baisse violente mais brève de presque 30% sur les meilleurs produits.

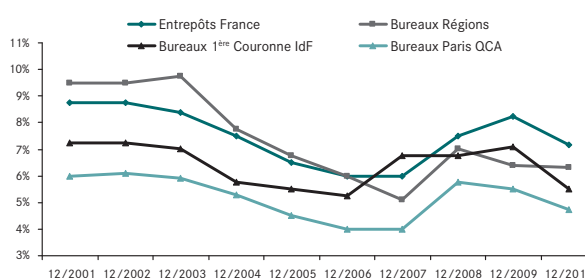
Le marché de l'investissement

La recherche systématique d'actifs de qualité qui caractérise le marché immobilier se retrouve également sur le marché de l'investissement.

Sur les 11 milliards € investis en France en Immobilier d'entreprise (+43% par rapport à 2009), 50% l'ont été sur des immeubles neufs, récents ou restructurés. De même, l'immense majorité des transactions a porté sur des actifs offrant une pérennité des revenus du fait de deux facteurs principaux : d'une part, les financements bancaires sont toujours difficiles à obtenir sur les immeubles dont la situation locative est fragile, d'autre part, les investisseurs présents sur le marché sont essentiellement des acteurs misant sur le long terme et recherchant une régularité des revenus et une protection de leur capital. Ainsi, 42% des investissements ont été réalisés par les Assureurs, les fonds ouverts Allemands et les SCPI.

Cette situation a conduit à un élargissement de l'échelle des taux avec d'un côté, des taux de rendement en baisse sur les bureaux de grande qualité situés dans le quartier des affaires de Paris (4,75% contre 5,25% en 2009) et de l'autre, un maintien de taux élevés sur les actifs les plus fragiles.

Les autres classes d'actifs (commerces, logistique) connaissent le même phénomène de prime à la qualité illustré dans le graphique suivant :



Source : CB Richard Ellis

À noter en 2010, deux événements marquants : les commerces, qui avaient connus des volumes de transactions importants en 2009, continuent de représenter une part importante des transactions en 2010. Nous pensons que ce phénomène va se poursuivre avec la banalisation croissante de ce secteur au sein des allocations des investissements par les institutionnels. D'autre part, au-delà de la croissance des volumes investis, qui retrouvent un niveau certes encore éloigné de leur niveau de 2006 (près de 30 milliards €) mais proche de la moyenne historique des 10 dernières années, les ventes unitaires de plus de 100 millions € sont désormais plus fréquentes. Elles portent d'ailleurs pour deux d'entre elles sur des centres commerciaux de premier plan.

Rapport de la Société de gestion

Perspectives 2011

Le recul attendu mais très progressif du chômage devrait favoriser l'absorption des surfaces de bureaux, tant en Régions qu'en Ile-de-France. Les grandes locations pourraient à nouveau animer le marché avec le retour de la croissance mais pourraient aussi se heurter à une certaine rareté d'offre neuve de grande taille consécutive aux faibles volumes de mises en chantier actuelles.

La demande placée des surfaces de bureaux pourrait ainsi dépasser légèrement les 2,4 millions m² enregistrés en 2010 sur le marché francilien.

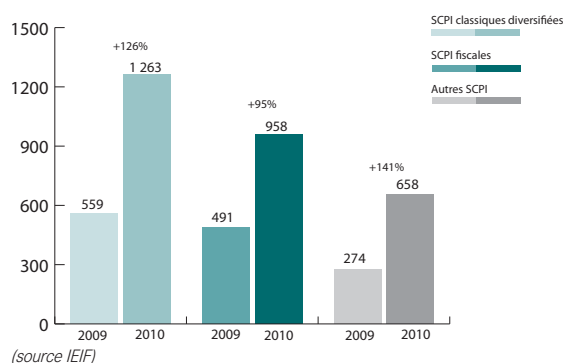
En Régions, le redémarrage de l'emploi devrait être plus tardif qu'en Ile-de-France et les Administrations publiques, très actives en 2010, pourraient moins animer le marché.

Les loyers "prime" pourraient continuer à progresser en Ile-de-France et rester globalement stables en Régions. Les loyers moyens, quant à eux, pourraient augmenter de 2,5% en Ile-de-France et de 1,5% en Régions, selon les prévisions établies par Amundi Immobilier.

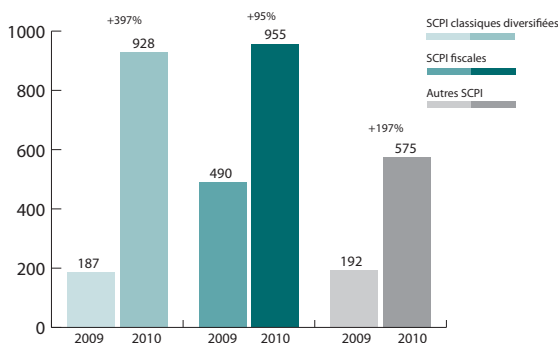
Porté par des marchés locatifs globalement plus solides, le marché de l'investissement devrait s'étoffer sur 2011 pour atteindre 15 milliards €. Les actifs offrant des revenus sécurisés seront toujours privilégiés, mais face à une forte compression des taux sur ces biens et dans la mesure où l'horizon semble se dégager, il n'est pas exclu que les investisseurs aillent chercher un surcroît de rendement en échange de risques locatifs supplémentaires. Notamment à travers des investissements dits "en blanc", c'est à dire à construire et non loués. Une vraie nouveauté depuis 2008.

La collecte des SCPI

Collecte brute en Millions d'euros



Collecte nette en Millions d'euros



(source IEIF)	2009	2010	Variation
Marché des parts	385 M€	417 M€	+ 8,3%
Capitalisation	18 926 M€	22 315 M€	+ 18%
Nombre de SCPI	134	138	

La collecte brute des SCPI a été exceptionnellement active en 2010 s'établissant à un niveau record de 2,9 Mds € reflétant l'engouement sans précédent que connaît actuellement la "Pierre Papier" auprès des épargnants français.

La collecte nette se répartit principalement entre 955 M€ de SCPI fiscales (essentiellement SCPI de type Scellier) soit 38,8% de la collecte nette totale et 928 M€ pour les SCPI classiques diversifiées, soit 37,7% de la collecte nette totale.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 417 M€ contre 385 M€ en 2009 ce qui représente une hausse de + 8,30% en un an.

La capitalisation totale a progressé de 18% en 2010 s'établissant ainsi à 22 315 M€.

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2010

L'activité de l'année 2010 a permis de consolider la stratégie de la SCPI en terme de rajeunissement de son patrimoine par l'acquisition d'actifs récents et l'arbitrage d'actifs à risques locatifs ou techniques.

Nous avons observé sur la période un marché à deux vitesses :

- forte concurrence à l'achat et prix toujours en hausse pour les actifs recherchés par la SCPI Edissimmo,
- difficulté de cessions des actifs présentant des risques à court/ moyen terme.

Malgré une surenchère sur les produits de qualité, les loyers de ces actifs demeurent relativement raisonnables et conservent parfois des potentiels de progression.

Ces actifs répondent aux objectifs recherchés par la SCPI :

- amélioration du rendement (lorsque achetés à des loyers relativement bas par rapport au marché),
- stabilité du résultat (stabilité des locataires).

Afin de poursuivre le développement d'Edissimmo, il est proposé pour la première fois depuis 5 ans, d'ouvrir le capital de la SCPI avec une opération d'augmentation de capital qui devrait démarrer mi 2011.

Les comptes d'EDISSIMMO

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

(en euros)	31 décembre 2009 (a)	31 décembre 2010 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	95 561 498	89 399 515	- 6,45%
Produits financiers ⁽²⁾	739 156	157 216	- 78,73%
sous-total	96 300 655	89 556 730	- 7,00%
Charges immobilières⁽³⁾	- 6 175 040	- 3 744 449	- 39,36%
Frais généraux	- 9 344 112	- 9 274 102	- 0,75%
Travaux de remise en état	- 1 594 828	- 1 945 676	22,00%
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 1 967 072	- 4 866 296	147,39%
Provisions pour charges non récupérables	- 940 022	- 627 536	33,24%
Charges financières sur emprunts	- 8 818 958	- 9 661 117	9,55%
Résultat exceptionnel	39 192	319 834	N/A
RÉSULTAT COMPTABLE	67 499 812	61 012 462	- 9,61%
Résultat comptable par part	12,47	11,27	- 9,61%
Dividendes par part sur Non-Optant	12,50	12,20	- 2,40%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	2,98	2,05	- 31,20%

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et rémunération des comptes bancaires,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	95 561 498	89 399 515	- 6,45%
Produits financiers	739 157	157 216	- 78,73%
TOTAL	96 300 655	89 556 730	- 7,00%

En 2010, les loyers facturés se sont élevés à 89 399 515 € soit une diminution de 6,45% par rapport à 2009.

La baisse des loyers est consécutive à la politique de rajeunissement du patrimoine. Les cessions réalisées à fin 2009 ont été réemployés fin 2010, sur un immeuble récent, siège de Bayer Cropscience à Lyon.

Rapport de la Société de gestion

Cette baisse est également imputable aux départs de plusieurs locataires et à la renégociation à la valeur marché de baux existants.

Parallèlement, le taux de vacance important des immeubles suivants ont impacté le niveau des loyers en 2010 :

- ZAC Val Bréon, Bâtiment 4 - 77610 CHATRES - Loyer annuel 1 470 K€ HT hors charges.
- 5/10, rue de la Renaissance 92 ANTONY- Loyer annuel 1 269 K€ HT hors charges.
- 7, rue Paul Dautrier 78 VELIZY - Loyer annuel 1 069 K€ HT hors charges.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 92,41% au 1^{er} trimestre, de 88,85% au 2^e trimestre, de 89,30% au 3^e trimestre, de 90,05% au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 90,16 % en 2010 contre 90,56% en 2009.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers

Aux loyers facturés en baisse se sont ajoutés dans une moindre mesure, les produits financiers issus du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) du fait de taux de rémunération en forte baisse et d'un encours en diminution.

L'évolution de l'encours moyen entre 2009 et 2010 est présentée sur le tableau suivant :

Évolution de l'encours moyen (en K€)	31/12/2009	31/12/2010
Ouverture au 1 ^{er} janvier	78 748	77 777
Solde fin de période	77 777	27 546
Encours moyen	78 263	52 661

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 2010, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 88 232 m², (contre 56 963 m² en 2009) ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2010 par affectation (en m²)

Surfaces vacantes (en m ²)	31 décembre 2010
Bureaux	34 877,03
Entrepôts	45 154,95
Commerces	7 706,41
Activités et divers	494,05
TOTAL	88 232,44

Répartition par zone géographique (en m²)

Répartition (en m ²)	Bureaux	Commerces	Activités et Divers	Entrepôts
Paris	0,00	0,00	0,00	0,00
IDF	30 176,45	7 308,70	494,05	34 193,00
Région	4 700,58	397,71	0,00	10 961,95
TOTAL	34 877,03	7 706,41	494,05	45 154,95

L'essentiel des surfaces vacantes pour la logistique concerne une partie de l'entrepôt logistique de Châtres pour 34 193 m².

L'essentiel des surfaces vacantes pour les commerces concerne le centre commercial de Chelles pour 7 027 m².

L'essentiel des surfaces vacantes pour les bureaux concerne les immeubles suivants :

- 7, rue Paul Dautier (Vélizy Villacoublay) pour 4 621 m²
- 5, 8/ 10 rue de la Renaissance (Antony) pour 5 631 m²
- 69/70, boulevard Galliéni (Issy Les Moulineaux) pour 2 449 m²
- Chauffours Marjoberts (Cergy Pontoise) pour 2 691 m²

Les baux 2010

Durant l'exercice 2010, 28 nouveaux baux dont 9 renouvellements de bail ont été signés. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- Val d'Isère : Renégociation du bail s'accompagnant d'un changement d'exploitant et une prise en charge de travaux de 2 M€ qui vont permettre une montée en gamme de l'hôtel. Le loyer progresse ainsi de 20%. Cette négociation s'est accompagnée de la signature d'un renouvellement de 12 ans ferme à compter de 2013. Le loyer progressera ainsi de 33%.
- Gevrey Chambertin : 18 857 m², soit 100% de la plateforme logistique louée à compter du 15 septembre 2010 à 2 logisticiens.

- Quai le Gallo - Boulogne : La totalité du bâtiment a été reloué en 2010 (1 773 m²).
- Saint Germain - Rue des Gaudines : Renouvellement du bail avec le Groupe Cargill (3 471 m²).
- Caluire & Cuire : Commercialisation de 1 940 m² (29% des surfaces) à diverses sociétés. Le site est désormais commercialisé à 100%.
- Châtres - Bâtiment 4 : 17 287 m² à ID Logistics.
- Marseille - Boulevard Joseph Vernet : Location auprès de la Communauté Urbaine de Marseille de 2 650 m². L'immeuble est loué à hauteur de 88%.

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

Charges immobilières

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	% var. (b) / (a)
Entretiens et réparations	- 2 973 448	- 1 501 780	- 49,49%
Assurances	- 146 298	- 166 547	13,84%
Honoraires	- 569 217	- 602 998	5,93%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 2 150 639	- 1 411 972	- 34,35%
Autres	- 335 438	- 61 152	81,77%
TOTAL	- 6 175 040	- 3 744 449	- 39,36%

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 3 744 449 € comparé à un niveau de charges en 2009 de 6 175 040 €.

Dont entretien et réparations - 1 501 780 €

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 :

Sites	K€
88 Ter Avenue Gal Leclerc - Boulogne Billancourt ⁽¹⁾ - 92100	- 219
Rue Des Chauffours - Cergy Pontoise ⁽²⁾ - 95000	- 177
5/10 rue de la Renaissance - Antony ⁽²⁾ - 91000	- 125
Zac De Val Breon - Chatres ⁽²⁾ - 77610	- 106
14/18 Ave Gendarme Castermat - Chelles ⁽²⁾ - 77500	- 99
79 Rue De Sèvres - Boulogne Billancourt - 92100	- 97
55 Rue Félix Brun - Lyon - 69007	- 91
31 Rue Du Pont - Neuilly sur Seine - 92200	- 82
7, Rue Paul Dautier - Velizy Villacoublay - 78140	- 75
Parc du Millénaire - Blagnac - 31700	- 69
59/60 Quai Le Gallo - Boulogne Billancourt - 92100	- 68
11 Av. Du Val De Fontenay - Fontenay Sous Bois - 94120	- 57
1 Place De La Coupole - Paris La Défense - 92084	- 55
Divers autres	- 182
TOTAL	- 1 502

(1) loyer du bail à construction.

(2) coût de la vacance principalement sur ces immeubles.

Dont assurances - 166 547 €

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

Dont honoraires - 602 998 €

Ce montant est constitué en partie d'honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour 425 KEUR et des frais de contentieux locataires pour 178 KEUR.

Rapport de la Société de gestion

Dont impôts et taxes non récupérables – 1 411 972 €

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

Libellés	K€
Impôts fonciers non récupérables	- 916
Taxes sur bureaux non récupérables	- 302
T.V.A. non récupérable	- 194
TOTAL	- 1 412

Dont Autres – 61 152 €

Ce poste représente des frais de surveillance des immeubles.

Frais de gestion

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	% var. (b) / (a)
Rémunérations de gestion	- 7 661 595	- 7 320 505	-4,45%
Honoraires de commissaires aux comptes	- 156 952	- 155 461	- 0,95%
Frais divers de gestion	- 1 525 566	- 1 798 136	17,86%
TOTAL	- 9 344 113	- 9 274 102	-0,75%

L'entretien et la réparation des immeubles

Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	31 décembre 2010
Stock initial	1 901 344
Dotation aux provisions	3 647 855
Reprises de provisions	- 1 245 117
Stock fin de période	4 304 082

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 2010 de 4 304 082 euros.

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion est désormais calculée au taux de 7,25% sur les recettes locatives hors taxes encaissées et de 3,4% sur les produits de trésorerie représente 0,61% de la valeur de réalisation de la SCPI (1 030 999 293 €).
- les frais divers de gestion incluent des honoraires de relocation (680 931 €), des coûts liés à la production des rapports annuels, de la publication des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (276 837 €), des honoraires d'intermédiaires (312 380 €) ainsi que les honoraires d'expertises (121 709 €).

Les commissions d'arbitrages

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

Au titre de l'exercice 2010, la rémunération s'est élevée à 531 214 € pour les cessions et 1 212 250 € HT sur les acquisitions.

Ces commissions sont déterminées conformément à la onzième résolution votée lors de l'AGO sur les comptes de l'exercice 2009.

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	K€
Stock initial au 01/01/2010	- 1 901
Dotation aux provisions	- 3 648
Reprises de provisions	1 245
Stock fin de période 31/12/2010	- 4 304
Solde dotations reprises	- 2 403
Dépenses et engagements	- 1 245
Impact net PGR	- 3 648

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

Plan quinquennal (en milliers d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Plan gros travaux au 31/12/2010	2 504	1 393	813	794	847	6 352
%	100%	100%	50%	0%	0%	
Provision au 31/12/2010	- 2 504	- 1 393	- 407			- 4 304

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2010 (1 245 K€) ont concerné les immeubles suivants :

Sites	(en K€)
20 Rue Des Pavillons - Puteaux ⁽¹⁾ - 92800	- 331
3 Rue Collange - Levallois Perret ⁽²⁾ - 92300	- 237
1 Place De La Coupole - Paris La Défense ⁽¹⁾ - 92084	- 233
5 Promenade De La Bonette - Gennevilliers ⁽¹⁾ - 92230	- 150
5/10 rue de la Renaissance - Antony ⁽¹⁾ - 91000	- 135
31 Av. De l'Opéra - Paris ⁽³⁾ - 75001	- 72
94 Av. De Villiers - Paris ⁽⁴⁾ - 75017	- 65
Divers immeubles	- 23
TOTAL	- 1 245

(1) Travaux ascenseur mise en conformité. (2) Travaux de ravalement.
(3) Travaux divers de démolition. (4) Travaux de chaufferie.

Les remises en état

Des travaux de remises en état des locaux ont été effectués pour une somme de 1 945 676 €.

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 :

immeubles			(en K€)
3/5 Bis Rue Des 4 Cheminées ⁽¹⁾	Boulogne Billancourt	92100	- 350
145/175 Rue JJ Rousseau ⁽²⁾	Issy Les Moulineaux	92130	- 246
5/10 rue de la Renaissance ⁽¹⁾	Antony	91000	- 228
43/45 Rue Jean Jaurès ⁽³⁾	Levallois Perret	92300	- 162
88 Ter Avenue Gal Leclerc ⁽⁴⁾	Boulogne Billancourt	92100	- 162
11-15 Quai De Dion Bouton ⁽³⁾	Puteaux	92800	- 129
106 Avenue Jean Moulin ⁽⁵⁾	La Celle Saint Cloud	78170	- 122
Les Quadrants 3 Av. Du Centre ⁽⁶⁾	Montigny Le Bretonneux	78180	- 120
Le Clémencia 2/10 Av. De La Gare ⁽⁷⁾	Sceaux	92330	- 83
143 Rue Blomet	Paris	75015	- 76
58 Av. De La Marne	Montrouge	92120	- 72
69 Bd Galliéni	Issy Les Moulineaux	92130	- 72
Zac Du Parc De La Duranne	Aix En Provence	13100	- 64
76 Av. Pierre Brossolette	Malakoff	92240	- 64
18/26 Rue Des Gaudines	Saint Germain En Laye	78100	- 53
121/123 Rue Edouard Vaillant	Levallois Perret	92300	- 45
27 Bld Joseph Vernet	Marseille	13008	- 42
Zac Du Parc 696 Rue Yves Kermen	Boulogne Billancourt	92100	- 37
103/103 Bis Rue Lauriston	Paris	75016	- 36
113 Rue De L'Université	Paris	75007	- 35
Carrefour Pleyel 143 Bd A. France	Saint Denis	93200	- 30
13 Av. Morane Saulnier ⁽⁸⁾	Velizy Villacoublay	78140	19
3 Allée Edmée Lheureux ⁽⁸⁾	Joinville Le Pont	94340	206
Divers immeubles ⁽⁸⁾			60
TOTAL			- 1 946

(1) Travaux sur parties communes. (2) Travaux sur chauffage. (3) Travaux rénovation changement locataire. (4) Travaux rénovation 1^{er} étage. (5) Travaux division des locaux.
(6) Rénovation blocs sanitaires. (7) Rénovation cage d'escalier. (8) Refacturation diverses aux occupants.

Rapport de la Société de gestion

Les contentieux

Contentieux locatifs

• Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2010
Stock début de période	5 527 718
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	2 377 107
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 1 277 781
Stock fin de période	6 627 043

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 2 377 107 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 277 781 €. Au 31 décembre 2010 le montant de la provision figurant au bilan est de 6 627 043 €. 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.

Charges financières sur emprunt

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

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

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

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

- **LCL** - signature d'un contrat de prêt de 75 M€ en mars 2008 avec une première utilisation de 27 M€, le solde a été utilisé respectivement en août pour 15 M€ en septembre pour 30 M€ et en décembre pour 3 M€. Cette ligne a été totalement utilisée en 2008. La date d'échéance du prêt est fixée au 30 mars 2014.

Contentieux significatifs

- **Chelles - locataire GSC Expansion** : Ce locataire a été placé en liquidation judiciaire en octobre 2010 permettant la récupération du local et d'acter la résiliation du bail.

La procédure devant le Juge de la mise en état est toujours pendante dans l'attente du rapport de l'expert sur les valeurs locatives.

- **Roque de Fillol** : La partie adverse ayant interjeté appel de la décision du Tribunal de Grande Instance de Nanterre, les plaidoiries seront examinées en décembre 2011.

- **Sun Hôtel à Montpellier** :

La Cour d'Appel de Montpellier ayant contredit la position des juges du fonds et condamné Edissimmo au paiement de 751 798 € à la SCI GPF Perpignan, la SCPI Edissimmo a décidé de se pourvoir en cassation. LA SCI GPF Perpignan n'ayant pas formé de pourvoi incident mais seulement déposé un mémoire en réponse, le dossier sera instruit lors de l'audience du 8 mars 2011.

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 31 mars 2014.

Ce financement a fait l'objet d'une couverture de taux sur l'intégralité de son montant qui a permis de fixer le taux d'intérêt à 4,01% sur la période du prêt.

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 octobre 2010. Ce prêt a été utilisé à hauteur de 40 millions et fera l'objet d'un remboursement avant la fin de l'année 2011.

Le taux retenu est l'euribor 3 mois + 80 bp de marge.

L'ensemble des charges financières s'élève en 2010 pour la SCPI à 9 661 117 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2010 s'élève à 319 834 €.

Ce montant est constitué principalement de remboursements liés à des contentieux anciens sur des immeubles en fin de procédure.

Sites	(en K€)
Rue du Roi René - 13100 Aix en Provence	252
300 rue Fourny - 78530 Buc	53
Divers immeubles	14
TOTAL	320

Les résultats

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	% var. (b) / (a)
Résultat comptable	67 499 813	61 012 462	- 9,61%

Le résultat bénéficiaire d'EDISSIMMO est passé de 67 499 812 € en 2009 à 61 012 462 € en 2010 soit une diminution de 9,61%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,27 €.

La distribution

La distribution courante de 2010

La distribution courante de l'exercice 2010 s'est établie à 66 044 237 € et représente 12,20 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Réel 2010	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	16 127 487	2,98
Résultat comptable	61 012 462	11,27
Distribution annuelle non-optant	- 66 044 237	- 12,20
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	11 095 712	2,05

La distribution prévisionnelle de 2011

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2011, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de ramener la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2011 à 11,50 € par part répartie en deux premiers acomptes de 2,87 €/part ; le niveau de distribution sera ajusté au vu de l'actualisation des résultats présentée au Conseil de Surveillance sur le second semestre.

Par ailleurs, dans le cadre de l'augmentation de capital une distribution exceptionnelle bénéficiera à tout détenteur de part présent avant la période d'ouverture des souscriptions à l'augmentation de capital.

Les expertises

En 2010, la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé 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 1 284 485 000 € hors droits et à 1 363 897 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux

conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2010 de 1 030 999 293 € soit une baisse de 0,82% par rapport à 2009.

(en euros)	Réel 2009	Réel 2010	Évolution 10/09
Valeur de réalisation	1 039 500 794	1 030 999 293	-0,82%

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

Rapport de la Société de gestion

La politique de cessions et d'acquisitions

Arbitrages

Investissements

Les engagements réalisés par Edissimmo en 2010 représentent environ 97,4 M€ répartis en trois immeubles achetés au cours du dernier trimestre 2010. 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 :

Acquisitions 2010 (en euros)	Type	Locataire	Loyer initial HT HC	Surface (m²)	Prix d'acquisition		Date acquisition	Rendement locatif net	Autres informations
					HD	HT aem			
16, rue Jean Marie Leclerc LYON VAISE (9 ^e)	Bureaux	Bayer Cropscience	3 760 321 €	17 879	56 650 000 €	60 728 800 €	15/12/2010	6,19 %	
rue Riquet -ZAC PAJOL- Paris 18 ^e	Bureaux	Syndex	1 458 040 €	4 882	23 500 000 €	23 899 500 €	31/12/2010	6,10 %	VEFA livraison 2013 Immeuble BBC ^(*)
6 Avenue de la Gare 26300 Alixan	Bureaux	Ingenico	765 000 €	6 544	12 524 550 €	12 750 000 €	16/12/2010	6,0 %	VEFA livraison 2013 Immeuble BBC ^(*)
Total Acquisitions réalisées			5 983 361 €	29 305	92 674 550 €	97 378 300 €			

(*) Bâtiment Basse Consommation.

Le rendement immobilier moyen immédiat de ces trois investissements ressort à 6,14%. Le rendement potentiel

en tenant compte de la commercialisation du solde de l'immeuble d'Alixan ressort à 6,34%.

Cessions

La politique de cession en 2010 a suivi les critères suivants :

- Cession au fur et à mesure des opportunités, d'actifs non stratégiques en copropriété ou en indivision,
- Poursuite de la rationalisation du portefeuille par cession d'actifs à risque technique à court moyen terme sur des marchés non profonds ou sans devenir avérés,

- Cession d'actifs non différenciant ni en terme de taille ni en qualité par rapport à leurs marchés,
- Réduction du nombre d'actifs sur les secteurs Péri Défense (Levallois, Puteaux, Rueil, ...) et Boucle Sud (Boulogne, Issy, ...) car forte exposition sur cette zone dans le portefeuille Edissimmo.

Cessions 2010	Type	Année d'acquisition/fusion	Date de vente	Prix de vente HD	Valeur nette comptable	Plus/moins value comptable	Plus-value fiscale	Impôt
8 Place Du Mal Juin Issy Les Moulineaux	Bureaux / logistique/ stockage	2001	09/12/2010	20 100 K€	16 026 K€	4 074 K€	1 579 K€	427 K€
143 Rue Blomet - Paris	Bureaux	2001	31/05/2010	15 400 K€	11 783 K€	3 617 K€	365 K€	0
55 Rue Félix Brun - Lyon	Bureaux/ logistique/ stockage	2001	08/10/2010	3 008 K€	2 358 K€	650 K€	494 K€	81 K€
4 Bld Barthou - Nantes	Bureaux	2001	07/06/2010	3 300 K€	2 744 K€	556 K€	- 212 K€	0
159 Rue Gallieni - Boulogne	Bureaux/ logistique/ stockage	2001	09/12/2010	7 500 K€	9 170 K€	- 1 670 K€	- 1 418 K€	0
7 Av. De Norvège Villebon s/Yvette	Bureaux/ logistique/ stockage	2001	06/05/2010	800 K€	2 824 K€	- 2 024 K€	0	0
1 Rue Du Petit Clamart - Vélizy	Bureaux	1986	29/07/2010	3 600 K€	5 311 K€	- 1 711 K€	- 3 047 K€	0
TOTAL CESSIONS RÉALISÉES						3 492 K€		

Pour ce qui concerne l'immeuble situé 7 Avenue de Norvège à Villebon sur Yvette, la différence entre le prix de vente Hors Droits (800 K€) et la valeur nette comptable (2 824 K€) s'explique par l'état technique du bâtiment et une vacance structurelle du secteur où se trouve l'actif. L'actif a par ailleurs produit quasiment sans discontinuité des revenus importants depuis son acquisition mais son état technique suppose de trop importants travaux de remise à niveau, et que sa mauvaise localisation ne permettront pas d'amortir dans le temps.

Les plus-values comptables sur les ventes réalisées en 2010 s'élèvent à 1 324 K€ et correspondent :

- à hauteur de 3 492 K€, aux plus-values réalisées sur les plans de cession telles que présentées ci-dessus,
- diminuées des commissions d'arbitrage 2010 pour un montant de 531 K€,
- diminuées de diverses régularisations pour un montant de - 1 637 K€.

Perspectives 2011

Gestion :

- Politique de valorisation du patrimoine par le biais de travaux d'investissements lorsqu'on souhaite conserver l'immeuble,
- Politique d'entretiens et de gros travaux au fur et à mesure des libérations des locataires pour remplir au mieux les immeubles,
- Politique de maintien dans les lieux des locataires de manière à stabiliser les produits de la location de la SCPI.

Investissement :

Recherche d'immeubles par allocation cible :

- Pour 50%/Bureau : Recherche de la sécurité locative dans les secteurs défensifs : Paris, La Défense, Neuilly/Levallois,
- Pour 30%/Bureau : Chercher de la croissance dans les secteurs à devenir (Grand Paris, Lyon),
- Pour 20% : Diversification dans le Commerce de Centre Ville et Hôtellerie.

Objectif d'investissements :

- 100 M€/an dont 30-35 M€ d'investissement dans des produits neufs répondant aux normes environnementales ("Green").

Arbitrage :

Poursuite de la politique d'arbitrage comme décrite précédemment.

Une augmentation de capital de la SCPI Edissimmo est prévue d'ici à la fin de l'année 2011. En fonction du montant collecté et du montant d'actifs arbitrés, le montant d'investissement pour 2011 sera ajusté.

Le marché de l'investissement en France s'est soldé en 2010 par 12 milliards d'euros investis. Les premières estimations pour 2011 prévoient un montant entre 13 et 15 milliards d'euros. L'environnement actuel est propice à une augmentation de capital (engouement des particuliers pour le produit SCPI, volume prévisionnel d'investissement en hausse pour 2011).

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des

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

	2008		2009		2010		Évolution 10/09	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	82 591	15,9	91 312	16,5	103 031	20,5	12,8%	24,24%
Marché de gré à gré	1 006	0,1	1 520	0,1	2 203	0,4	44,9%	402,0%
TOTAL	83 597	16,1	92 832	16,6	105 234	20,9	13,4%	25,9%

En 2010, 103 031 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de **20,5 M€**, soit une augmentation de **12,8%** en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 195 € hors frais en janvier 2010 a continué sa progression pour s'établir en décembre à 205 € (223,86 € frais inclus).

Rapport de la Société de gestion

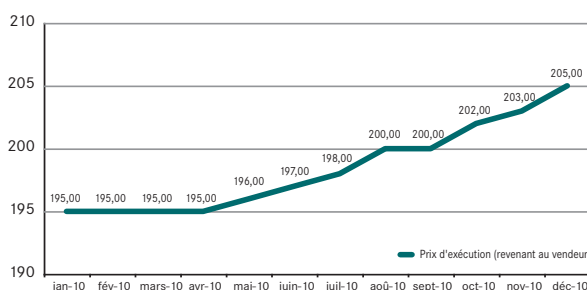
Le nombre de parts en attente de vente a lui aussi évolué favorablement puisqu'il est passé de 21 463 parts à fin 2009 à 4 911 parts à fin 2010 soit une baisse de 77%.

Au 31 décembre 2010, les parts en attente de cession représentaient 0,09% de la capitalisation et les demandes d'achat 18 268 parts (0,33% de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 12,20 €, le rendement rapporté au prix d'exécution hors frais du 31/12/2010 est de 5,95% ou de 5,45% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 2 203 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2010, tous marchés confondus à 105 234 parts soit 1,94% de la capitalisation contre 1,71% en 2009.

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, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

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

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

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 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, GIRARDIN, MALRAUX ancien régime).

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%).

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

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5%,
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2%,
- Prélèvement social de 2,2%,
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40%.

Le nouveau taux de 2,2% de prélèvement social (et donc le taux global de 12,3%) s'applique :

- rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles perçus à compter du 1^{er} janvier 2010 (loi art. 6-VII e) ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée à compter du 1^{er} janvier 2011 (loi art. 6-VII f) ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011.

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 2010 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

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.

Rapport de la Société de gestion

Le placement en certificats de dépôts négociables n'influe pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 830 euros par foyer fiscal en 2010.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (12,30% en 2010) 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 de 28,10% (16% d'imposition + 12,10 % de prélèvements sociaux pour 2010).

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 SCI, 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).

(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.

4 - Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2010 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 25 % calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Lorsqu'un même contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, d'achèvement des travaux de réhabilitation ou de réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2009, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

5 - Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 30 ou 40% des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 30% du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 40% de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 30 000 ou 40 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

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 1/07/1975, 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 bénéfices 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.

Rapport de la Société de gestion

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 fixes) 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.

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 33¹/3% 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 33¹/3%.

(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

Fiscalité pour une part

(en €)	Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
pour une part	11,27	12,20	11,63	11,60	0,03

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

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle

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

Présentation du Conseil

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

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au moins 50 parts et ne doivent pas être âgés de plus de 70 ans au jour de la nomination et de

l'éventuel renouvellement, ni cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par 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.

Rapport de la Société de gestion

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne

d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière 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 interne

A) Principes fondamentaux

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

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

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement 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 de son actionnaire principal.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique d'Amundi Group et de son actionnaire principal.
- 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 de Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	Rappel 2009		2010	
	Valeurs de la société	Valeurs ramenées à une part	Valeurs de la société	Valeurs ramenées à une part
Valeur comptable	1 029 173 740	190,11	1 019 065 324	188,25
Valeur de réalisation	1 039 500 794	192,02	1 030 999 293	190,45
Valeur de reconstitution	1 188 010 657	219,45	1 196 254 517	220,98

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 de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs en tenant compte des plus-values et moins values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

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

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

La valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

Année	2007	2008	2009	2010
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	47 855	47 421	46 829	46 095

Évolution du dividende

(euros par part)	2006	2007	2008	2009	2010
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,38	3,41	3,01	3,01	2,98
Dividende versé au titre de l'année après PFL	12,96	12,87	12,94	12,46	12,19
Dividende / PFL versé au Trésor	0,05	0,13	0,06	0,04	0,01
Résultat de l'exercice	12,04	12,59	13,00	12,47	11,27
Report à nouveau après affectation du résultat	3,41	3,01	3,01	2,98	2,05
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	4,09	21,33	25,98	26,11	26,35

Évolution du marché secondaire des parts

	Rendement		Rendement	
	Exercice 2009	non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2010	non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	91 312		103 031	
Demandes de cessions en attente	21 463		4 911	
Offres d'achat en attente	2 781		18 268	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	181,18 €	6,90%	198,61 €	6,14%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	194,00 €	6,44%	205,00 €	5,95%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	211,85 €	5,90%	223,86 €	5,45%
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	195,00 €	6,41%	215,00 €	5,34%
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	212,94 €	5,87%	234,78 €	4,90%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2010 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2010 et de la distribution provisoire de l'exercice 2011 pour le prix de février 2011.

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

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2009	Variation	Réel 2010
Fonds collectés	871 712 640	-5 868 288	865 844 352
Capital	828 259 380	0	828 259 380
Primes nettes de souscription / fusion	43 453 260	-5 868 288	37 584 972
Emplois des fonds	-829 473 686	-38 636 067	-868 109 753
Plus ou moins-value comptables	141 333 613	791 648	142 125 261
Réserves		0	
Report à nouveau	16 295 911	-168 423	16 127 487
Investissements	-1 237 103 210	-39 259 291	-1 276 362 501
Financements / emprunt	250 000 000	0	250 000 000
TOTAL I	42 238 953	-44 504 355	-2 265 402
Engagements			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	-18 722 718	-13 264 782	-31 987 500
TOTAL II	-18 722 718	-13 264 782	-31 987 500
Montant restant à investir	23 516 235	-57 769 137	-34 252 902

Dettes fournisseurs par échéances 2010

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2010 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	3 788 490,79	92 216,02	337 949,15	690 640,87	2 667 684,75
Total	3 788 490,79	92 216,02	337 949,15	690 640,87	2 667 684,75

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent au solde due à la rémunération de la Société de Gestion. Elles sont réglées sur demande de la société de gestion.

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2006		2007		2008		2009		2010	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460		5 413 460	
Revenus (1)										
Produits locatifs bruts	16,46	97,90	17,06	96,34	16,67	96,64	17,40	98,19	16,50	99,68
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	0,18	1,06	0,49	2,77	0,34	1,99	0,18	1,02	0,04	0,21
Produits divers	0,17	1,04	0,16	0,90	0,24	1,37	0,14	0,79	0,02	0,10
Total des revenus	16,81	100,00	17,71	100,00	17,25	100,00	17,72	100,00	16,55	100,00
Charges (1)										
Commission de gestion	-	-	1,36	7,70	- 1,36	- 7,91	- 1,42	- 7,99	- 1,35	- 8,17
Autres frais de gestion	- 1,48	- 8,81	0,17	0,93	- 0,31	- 1,82	- 0,19	- 1,06	- 0,17	- 1,02
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,89	- 5,29	1,48	8,38	- 0,49	- 2,85	- 0,27	- 1,52	- 0,23	- 1,39
Charges locatives non récupérables	- 2,72	- 16,20	0,68	3,86	- 3,97	- 23,04	- 2,63	- 14,86	- 2,44	- 14,74
Sous-total	- 5,09	- 30,29	3,70	20,88	- 6,14	- 35,62	- 4,50	- 25,43	- 4,19	- 25,33
Charges externes										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,13	0,75	- 0,13	- 0,71	0,31	1,81	0,15	0,86	- 0,44	- 2,66
- autres	0,56	3,33	0,33	1,88	2,81	16,32	0,52	2,94	1,23	7,43
Sous-total	0,69	4,10	0,21	1,16	3,13	18,13	0,67	3,80	0,79	4,77
Charges internes										
Charges financières					- 1,20	- 6,99	- 1,64	- 9,23	- 1,78	- 10,78
Total des charges	- 4,40	- 26,19	3,90	22,04	- 3,02	- 17,49	- 3,83	- 21,63	- 5,19	- 31,36
Résultat courant	12,41	73,81	13,80	77,96	13,02	75,52	12,25	69,15	11,36	68,66
Produits exceptionnels	0,12	0,72			0,06	0,34	0,23	1,32	0,05	0,30
Charges exceptionnelles	- 0,49	- 2,90	1,21	6,83	- 0,08	- 0,48	- 0,01	- 0,08	- 0,14	- 0,85
Résultat = Total des Revenus - Total Charges	12,04	71,64	12,59	71,13	13,00	75,38	12,47	70,38	11,27	68,11
Variation du report à nouveau ⁽³⁾	- 1,13	- 6,74	- 0,97	- 5,46	- 0,41	- 0,02	- 0,03	n.s.	- 0,93	N/A
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	13,00	77,33	13,00	73,43	13,00	75,38	12,50	- 3,85	12,20	- 2,40
Revenu distribué après prélèvement libératoire	12,96	77,09	12,87	72,67	12,94	75,03	12,46	- 3,71	12,19	- 2,15

(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

au 31 décembre 2010

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affection surface détaillée	Surface	Nombre parkings	Valeur nette comptable	(en milliers d'€)		
							Valeur vénale hors droits	Droits	
ILE-DE-FRANCE									
165, Avenue Du Bois De La Pie 77680 - ROISSY EN FRANCE	20/07/06	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549	0	13 581	9 330	580	
5/10 rue de la Renaissance 91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux	10 540	317	37 332	23 410	1 460	
43/45 Rue Jean Jaurès 92300 - LEVALLOIS PERRET	25/06/87	1988	Bureaux	2 131	43	5 649	7 160	440	
8 Cours Louis Lumière 94300 - VINCENNES	10/01/08	1992	Bureaux	3 548	0	15 349	12 350	770	
Parc De L'île - 15 Rue Du Port 92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300	80	2 354	6 780	420	
10-12 av Charles de Gaulle 94220 - CHARENTON LE PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103	0	42 930	48 600	3 010	
7, Rue Paul Dautier 78140 - VELIZY VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux Autres	4 586 26	0	19 437	13 940	870	
59/60 Quai Le Gallo 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	30/12/87	1989	Bureaux	1 733	35	8 090	7 050	440	
69 Bd Galliéni 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	14/06/02	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 958 491	53	9 761	8 460	530	
ZAC Val Bréon 77610 - CHATRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	51 332	0	34 123	27 400	1 700	
60/62 Rue D'Anjou 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	15/04/86	1986	Autres Bureaux	55 1 285	29	3 613	5 100	320	
98 Av. De La République 92400 - COURBEVOIE	11/06/85	1974	Autres Bureaux	103 1 851	45	6 429	6 320	400	
11/15 Quai De Dion Bouton 92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres Bureaux	101 6 370	160	17 957	19 960	1 240	
11 Rue Des Peupliers 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	22/06/89	1991	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	395 1 254	41	6 409	6 260	380	
3 avenue du Stade de France 93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 581	0	53 710	56 750	3 520	
63ter av Edouard Vaillant 92200 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/12/09	2009	Bureaux	5 125	0	24 700	25 650	1 590	
122/132 Rue Des Étudiants 92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres Autres	9 054 944 940	311	15 402	31 010	1 920	
106 Avenue Jean Moulin 78170 - LA CELLE SAINT CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux Autres	5 016 610	136	10 170	8 650	540	
79 Rue De Sèvres 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	05/08/86	1987	Bureaux	2 154	48	7 058	8 630	530	
119/131 Av. Louis Roche 92230 - GENNEVILLIERS	10/01/90	1990	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	2 762 2 466	100	4 309	5 560	340	
31 Rue Du Pont 92200 - NEUILLY SUR SEINE	23/12/76	1973	Autres Bureaux Autres	347 1 132 263	40	5 224	7 010	430	

Situation des investissements

au 31 décembre 2010

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	Valeur nette comptable	(en milliers d'€)	
							Valeur vénale hors droits	Droits
Carrefour Pleyel 143 Bd A. France 93200 - SAINT DENIS	09/11/89	1990	Locaux d'activités et mixtes	2 410	42	6 084	7 770	480
			Bureaux	2 029				
76 Av. Pierre Brossolette 92240 - MALAKOFF	14/06/91	1992	Bureaux	3 782	86	6 839	9 200	570
			Autres	50				
Zac De Val Breon 77610 - CHATRES	30/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004	0	37 315	35 700	2 300
121/123 Rue Edouard Vaillant 92300 - LEVALLOIS PERRET	05/12/89	1991	Bureaux	1 619	44	3 429	5 970	370
18/26 Rue Des Gaudines 78100 - SAINT GERMAIN EN LAYE	29/11/86	1988	Bureaux	4 505	169	7 842	6 680	410
Les 16 Arpents Rte Des Arpents 78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Bureaux	143	0	3 617	8 720	540
			Autres	2 779				
			Commerces	3 398				
22/30 Rue Des Pavillons 92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux	4 394	61	10 083	11 700	720
4 Allée Albert Camus Le Lumière 92500 - RUEIL MALMAISON	29/06/90	1990	Bureaux	7 261	241	19 489	29 670	1 850
Rue Des Chauffours 95000 - CERGY PONTOISE	26/04/83	1981	Autres	185	57	2 668	1 488	92
			Bureaux	2 507				
3 Rue Collange 92300 - LEVALLOIS PERRET	28/11/80	1981	Locaux d'activités et mixtes	1 210	0	4 848	8 220	510
			Bureaux	1 754				
1 Place De La Coupole 92084 - PARIS LA DEFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	8 110	28	66 642	52 600	3 260
14 Av. Louison Bobet 94120 - FONTENAY SOUS BOIS	29/12/87	1987	Bureaux	2 624	23	5 028	6 220	390
			Autres	498				
2 Rue De Paris 92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres	276	0	61 296	50 420	3 130
			Bureaux	11 187				
Bld De L'Europe Rue François Truffaut 91000 - EVRY	26/12/84	1985	Bureaux	3 525	76	3 927	4 970	310
			Autres	194				
			Autres	194				
11-15 Quai De Dion Bouton 92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres	195	163	19 041	17 980	1 110
			Bureaux	5 981				
145/175 Rue Jj Rousseau 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/06/90	1990	Bureaux	4 199	262	19 947	24 210	1 510
			Locaux d'activités et mixtes	4 778				
3 Allée Edmée Lheureux 94340 - JOINVILLE LE PONT	21/10/88	1989	Bureaux	2 295	22	3 407	3 667	227
3 Rue De La Renaissance 92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux	3 062	85	6 434	6 510	410
94/100 Rue Albert Calmette 78350 - JOUY EN JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux	3 333	126	6 136	4 960	310
278 Bis /280 Av Bonaparte 92500 - RUEIL MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux	14 164	0	82 121	45 610	2 830
			Autres	1 177				
			Autres	822				
36/52 Bld Victor Hugo 93400 - SAINT OUEN	08/12/81	1981	Bureaux	419	0	4 924	9 600	600
			Autres	718				
			Commerces	5 683				

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	Valeur nette comptable	(en milliers d'€)	
							Valeur vénale hors droits	Droits
3/5Bis Rue Des 4 Cheminées 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/11/87	1989	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	193 1 805	45	6 936	7 580	470
Le Boston 5 Allée G. Eiffel 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	29/07/94	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240	89	17 935	20 410	1 270
16/18 Rue Du Dôme 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	27/12/88	1990	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135	125	22 992	26 690	1 650
Zac De La Montjoie 1 Rue Des Blés 93200 - SAINT DENIS	17/01/91	1992	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	3 216 1 254 130	90	2 744	4 520	280
41/43 Rue Camille Desmoulins 92130 - ISSY LES MOULINEAUX	27/06/03	1991	Locaux d'activités et mixtes Bureaux Autres	64 2 453 5	57	10 167	13 820	860
58 Av. De La Marne 92120 - MONTRouGE	27/07/79	1975	Bureaux Autres Autres Autres	2 805 349 274 465	189	6 543	9 220	570
Zac Du Parc - 696 Rue Yves Kermen 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	28/06/89	1991	Autres Bureaux	31 2 176	72	6 588	8 690	550
20 Rue Des Pavillons 92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	4 394	30	7 362	9 640	600
15 Bld Gabriel Péri 92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Autres Bureaux	43 2 051	57	4 931	5 710	350
88Ter Avenue Gal Leclerc 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44	0	9 094	14 610	910
100 Av. Albert 1er 92500 - RUEIL MALMAISON	29/11/85	1986	Autres Bureaux	290 1 768	0	5 784	7 050	430
14/18 Avenue Gendarme Casternat 77500 - Chelles	19/01/07	2007	Commerces	26 910	0	61 914	47 130	2 927
Les Quadrants - 3 Av. Du Centre 78180 - MONTIGNY LE BRETONNE.	08/07/82	1982	Bureaux Autres	4 915 705	119	5 127	8 920	550
5 Promenade De La Bonette 92230 - Gennevilliers	30/09/91	1991	Bureaux	4 500	126	7 182	8 030	500
Le Clémencia 2/10 Av. De La Gare 92330 - SCEAUX	30/04/91	1992	Bureaux Commerces	4 198 236	108	10 359	11 660	730
Sous total ILE-DE-FRANCE			57 immeuble(s)	402 807	4 030	910 364	900 925	56 006
PARIS								
111 Rue Cardinet 75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux Autres	1 983 16	18	5 854	7 910	490
94 Av. De Villiers 75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux Autres	1 281 279	0	4 025	8 100	510
27 Rue Duret 75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux	725	0	2 814	5 540	340
330 Rue De Vaugirard 75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299	0	4 391	7 890	490

Situation des investissements

au 31 décembre 2010

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	(en milliers d'€)		
						Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
31 / 35 Rue Froidevaux 75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	694 100	31	3 356	4 070	240
113 Rue De L'Université 75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux	871	0	3 303	6 480	410
26 À 52 Rue Du P.A Lemierre 75020 - PARIS	27/07/06	2001	Bureaux	3 969	0	21 497	19 470	1 210
67/69 Rue De Douai 75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 215 89	0	3 529	4 710	300
103/103 Bis Rue Lauriston 75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	703	0	2 429	3 730	230
18 Av. Parmentier 75011 - PARIS	02/06/78	1900	Bureaux	2 288	0	3 278	5 848	363
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth 75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux	1 700	0	4 164	7 360	460
ZAC Pajol - rue Pajol / rue Riquet 75018 - Paris	31/12/10	2010	Bureaux	4 882	19	2 811	2 400	40
52 Bld De Sébastopol 75003 - PARIS	19/03/87	1900	Autres Bureaux Commerces	136 2 059 371	55	13 749	11 110	690
83/85 Bld Vincent Auriol 75013 - PARIS	30/03/76	1974	Autres Bureaux	110 2 160	32	4 528	7 190	440
24/26 Rue Du Cotentin 75015 - PARIS	24/06/92	1974	Autres Bureaux	48 436	44	1 883	2 680	170
31 Av. De L'Opéra 75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408	0	6 491	8 416	521
Sous total PARIS			16 immeuble(s)	29 506	199	88 101	112 904	6 904
PROVINCE								
Chemin des Bordes 31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998	0	1 365	2 670	170
Avenue de Poumeyrol 69300 - Caluire et Cuire	30/05/08	2009	Bureaux	6 256	0	15 172	12 290	760
Zac G. Noble - Rue De L'Escadrille Normandie Niemen 31700 - BLAGNAC	26/04/06	2007	Bureaux	3 285	0	5 477	5 720	350
Carre Louvain 57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 962	0	9 531	10 280	630
253 Boulevard De Leeds 59000 - EURALILLE	31/05/01	2002	Bureaux	4 566	66	7 808	9 930	620
8-10, Cours Charlemagne 69002 - LYON	27/10/06	2008	Bureaux Commerces Autres	2 584 311 314	0	9 648	11 330	700
Rue Michel-Berthet 69009 - LYON	28/12/06	2008	Bureaux Commerces	6 217 314	0	17 739	20 960	1 290

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	(en milliers d'€)		
						Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
Bat B1 - ZAC G. Noble rue de l'Escadrille Normandie Niemen 31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	3 277		5 404	5 620	350
Seilh 31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 061	0	19 486	16 510	1 020
ZAE Les Terres D'Or 21220 - GEVREY CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Logistique / stockage	18 857	0	8 569	6 080	380
Hotel Latitudes 73150 - VAL D'ISERE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689	9	7 744	11 640	720
27 Bld Joseph Vernet 13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606	160	5 359	5 460	340
Lyon confluence 69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130	159	48 180	38 460	2 380
Zac De Val Breon 77610 - CHATRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	45 837	0	31 801	24 100	1 500
Parc du Millénaire 31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux	4 501	0	5 092	5 240	320
16 rue Jean-Marie Leclair 69009 - LYON	15/12/10	2 002	Bureaux	17 879	449	56 790	56 240	3 490
Gare TGV de Valence 26300 - ALIXAN	16/12/10	2010	Bureaux	6 544	240	1 913	4 330	80
Hotel Du Roi René 13100 - AIX EN PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915	0	3 857	6 600	410
La Châtonnerie 1775 Rn 20 45400 - SARAN	11/07/78	1978	Logistique / stockage Bureaux	4 910 702	11	560	554	34
Le Lumière - 23 Rue Maryse Bastié 69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 543	0	1 842	1 932	120
Zac Du Parc De La Duranne 13100 - AIX EN PROVENCE	20/12/05	2006	Bureaux	4 501	0	7 679	8 180	500
Parc De L'Eraudière - 32 Rue De Coulongé 44300 - NANTES	27/09/02	2001	Bureaux	4 818	116	5 870	5 005	311
55, rue Félix Brun 69007 - LYON	22/02/78	1978	Logistique / stockage Bureaux	5 295 1 350	0	1 014	1 525	27
Sous total PROVINCE			23 immeuble(s)	187 222	1 210	277 898	270 656	16 502
TOTAL EDISSIMMO 2010			96 immeuble(s)	619 535	5 439	1 276 363	1 284 485	79 412
RAPPEL 2009			99 immeuble(s)	587 106	5 139	1 237 103	1 246 786	77 229

Comptes annuels

au 31 décembre 2010

État du patrimoine

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 140 706 088,60	1 168 046 000,00	1 271 639 401,32	1 284 485 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	96 397 121,56	78 740 000,00	4 723 100,00	
Sous-total 1	1 237 103 210,16	1 246 786 000,00	1 276 362 501,32	1 284 485 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)	-0,10		-0,10	
Droits d'enregistrements (Nets)	0,00		0,00	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	-0,10		-0,10	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 901 344,00		-4 304 082,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-1 901 344,00	0,00	-4 304 082,00	0,00
TOTAL I	1 235 201 866,06	1 246 786 000,00	1 272 058 419,22	1 284 485 000,00

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	745 877,46	745 877,46	528 137,03	528 137,03
Sous-total 1	745 877,46	745 877,46	528 137,03	528 137,03
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 993 975,02	24 993 975,02	27 421 512,97	27 421 512,97
Autres créances	16 107 300,26	16 107 300,26	27 414 162,23	27 414 162,23
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 527 718,20	- 5 527 718,20	- 6 627 043,18	- 6 627 043,18
Sous-total 2	35 573 557,08	35 573 557,08	48 208 632,02	48 208 632,02
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	77 777 030,73	77 777 030,73	27 545 875,37	27 545 875,37
Sous-total 3	77 777 030,73	77 777 030,73	27 545 875,37	27 545 875,37
Provisions générales pour risques et charges	- 3 230 392,91	- 3 230 392,91	- 1 847 856,56	- 1 847 856,56
Dettes				
Dettes financières	- 267 810 607,51	- 267 810 607,51	- 266 641 536,49	- 266 641 536,49
Dettes d'exploitation	- 13 392 904,79	- 13 392 904,79	- 14 741 021,94	- 14 741 021,94
Dettes diverses	- 36 364 377,19	- 36 364 377,19	- 46 523 323,39	- 46 523 323,39
Sous-total 4	- 317 567 889,49	- 317 567 889,49	- 327 905 881,82	- 327 905 881,82
TOTAL II	- 206 701 817,13	- 206 701 817,13	- 253 471 093,96	- 253 471 093,96
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 257 079,86		492 611,74	
Produits constatés d'avance	- 583 388,47	- 583 388,47	- 14 613,04	- 14 613,04
TOTAL III	673 691,39	- 583 388,47	477 998,70	- 14 613,04
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 029 173 740,32		1 019 065 323,96	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 039 500 794,40		1 030 999 293,00

(*) 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 2010

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Affectation du résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2010
Capital				
Capital souscrit	828 259 380,00		0,00	828 259 380,00
Capital en cours de souscription			0,00	
Acomptes de liquidation et droit de partage			0,00	
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	828 259 380,00		0,00	828 259 380,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	58 246 449,39		0,00	58 246 449,39
Primes de fusion	49 815 775,40		0,00	49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription			0,00	
Prélèvement sur prime d'émission	-57 991 457,02		0,00	-57 991 457,02
Prélèvement sur prime de fusion	-6 617 507,92		-5 868 288,32	-12 485 796,24
Sous-total 2	43 453 259,85		-5 868 288,32	37 584 971,53
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0,00	
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	141 333 613,04		791 647,74	142 125 260,78
Réserves		0,00	0,00	
Report à nouveau	16 295 910,76	-168 423,33		16 127 487,43
Sous-total 3	157 629 523,80	-168 423,33	791 647,74	158 252 748,21
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2009	67 499 812,61	-67 499 812,61		0,00
Résultat de l'exercice 2010			61 012 461,66	61 012 461,66
Acomptes sur distribution 2009	-67 668 235,94	67 668 235,94		0,00
Acomptes sur distribution 2010			-66 044 237,44	-66 044 237,44
Sous-total 4	-168 423,33	168 423,33	-5 031 775,78	-5 031 775,78
TOTAL GÉNÉRAL	1 029 173 740,32	-0,00	-10 108 416,36	1 019 065 323,96

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	872 549 381	906 690 000	1 002 054 654	1 007 160 000
Commerces	87 786 048	74 027 000	66 837 977	56 730 001
Loisirs	33 854 422	40 230 000	35 477 075	42 640 000
Locaux d'activité et mixtes	62 146 955	77 250 000	53 888 164	75 866 000
Logistique / stockage	84 368 930	69 849 000	113 381 532	95 359 000
VEFA	96 397 448	78 740 000	4 723 100	6 730 000
TOTAL	1 237 103 184	1 246 786 000	1 276 362 502	1 284 485 001

Comptes annuels

au 31 décembre 2010

Compte de résultat

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 474 766,45		20 834 025,92	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	5 448 660,39		3 982 040,53	
Grosses réparations	1 454 192,18		1 245 116,76	
Autres charges immobilières	8 801 822,59		9 229 424,02	
Sous-total 1		36 179 441,61		35 290 607,23
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	8 680 606,15		8 233 194,77	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	3 892 215,38		2 186 429,33	
Provisions pour créances douteuses	2 345 350,19		2 377 106,71	
Provisions pour grosses réparations	568 165,09		3 647 854,76	
Autres charges				
Sous-total 2		15 486 336,81		16 444 585,57
Charges financières				
Charges financières diverses	8 851 274,79		9 661 116,78	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		8 851 274,79		9 661 116,78
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	81 041,95		761 004,95	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		81 041,95		761 004,95
TOTAL DES CHARGES		60 598 095,16		62 157 314,53

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	94 172 812,24		89 348 053,54	
Charges facturées	20 474 766,45		20 834 025,92	
Produits annexes	752 908,20		44 113,39	
Sous-total 1		115 400 486,89		110 226 192,85
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 436 875,05		1 277 781,73	
- Provisions pour grosses réparations	1 454 192,09		1 245 116,76	
- Provisions pour risques et charges	1 393 901,76		2 160 787,52	
- Autres	736 000,00		755 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	5 401 402,69		6 682 681,30	
Autres produits	28 374,05		364 879,00	
Sous-total 2		10 450 745,64		12 486 246,31
Produits financiers				
Produits financiers	981 914,50		190 828,99	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		981 914,50		190 828,99
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	1 264 760,74		266 508,04	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		1 264 760,74		266 508,04
TOTAL DES PRODUITS		128 097 907,77		123 169 776,19
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		67 499 812,61		61 012 461,66

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 2010 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 bilantielle assimilable à un bilan,

- colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 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 bilantielle") sont amortis

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour 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 5 531 KEUR.

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 2010 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2011/2015.

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 (2011/2015) 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.

Règles et méthodes comptables

Provisions pour remise en état

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

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux

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

Charges non récupérées sur locaux vides

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

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

Gestion locative

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

- 7,25% du montant hors taxes des recettes locatives,
- 3,4% HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10% des 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-value comptable, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

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

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2010
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	1 871 513,01	0,00	2 601,17	1 868 911,84
Sous-total 1	4 935 352,35	0,00	2 601,17	4 932 751,18
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 140 706 088,60	229 639 020,14	98 705 707,42	1 271 639 401,32
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	96 397 122,56	19 025 060,00	110 699 082,56	4 723 100,00
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 237 103 211,16	248 664 080,14	209 404 789,98	1 276 362 501,32
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	745 877,46	74 641,00	292 381,43	528 137,03
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	745 877,46	74 641,00	292 381,43	528 137,03
TOTAL	1 242 784 440,97	248 738 721,14	209 699 772,58	1 281 823 389,53

Compléments d'informations

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2010
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	1 871 513,01	2 601,17		1 868 911,84
Sous-total 1	4 935 352,35	2 601,17	0,00	4 932 751,18
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	822 041,16			822 041,16
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,63			4 089 446,63
Droits d'enregistrements	28 928 703,45		9,61	28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2	35 721 020,02	0,00	9,61	35 721 010,41
TOTAL	40 656 372,37	2 601,17	9,61	40 653 761,59

Tableau de variation des provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 décembre 2010
Créances douteuses	5 527 718,20	2 377 106,71	1 277 781,73	6 627 043,18
Pertes et charges non récupérables	3 230 392,91	1 533 251,17	2 915 787,52	1 847 856,56
Travaux de Grosses Réparations	1 901 344,00	3 647 854,76	1 245 116,76	4 304 082,00
TOTAL	10 659 455,11	7 558 212,64	5 438 686,01	12 778 981,74

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31 décembre 2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	267 810 607,51	812 174,72	265 829 361,77	266 641 536,49
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	314 439,76	3 788 490,79		3 788 490,79
Dettes sur immobilisations	1 311 437,95	3 465 706,44		3 465 706,44
Autres dettes d'exploitation	11 767 027,08	14 740 156,04		14 740 156,04
Dettes aux associés	18 527 338,14	17 939 164,29		17 939 164,29
Dettes fiscales	1 304 321,36	2 126 202,04		2 126 202,04
Autres dettes diverses	16 532 717,69	19 204 625,73		19 204 625,73
TOTAL	317 567 889,49	62 076 520,05	265 829 361,77	327 905 881,82

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31 décembre 2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	745 877,46	528 137,03		528 137,03
Autres créances	0,00	0,00		0,00
sous-total 1	745 877,46	528 137,03		528 137,03
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	7 693 549,56	11 481 273,00		11 481 273,00
Créances locataires	24 993 975,02	27 421 512,97		27 421 512,97
Créances fiscales	3 769 219,77	2 830 637,68		2 830 637,68
Créances sur cession d'immobilisations	23 277,06	65 688,00		65 688,00
Autres créances	4 621 253,87	13 036 421,65		13 036 421,65
sous-total 2	41 101 275,28	54 835 533,30		54 835 533,30
TOTAL	41 847 152,74	55 363 670,33		55 363 670,33

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

	Situation	Variations		Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2009	+	-	de clôture au 31 décembre 2010
(en euros)				
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	1 393 901,76	766 885,76		2 160 787,52
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 454 192,09		209 075,33	1 245 116,76
TOTAL	2 848 093,85	766 885,76	209 075,33	3 405 904,28
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	267 751,36	22 653,10		290 404,46
Impôts fonciers non refacturables	1 555 283,36		757 010,75	798 272,61
Taxes sur les bureaux	34 809,86	267 588,61		302 398,47
Taxes sur les ordures ménagères	145 077,08		26 862,19	118 214,89
TVA non récupérable	41 807,92	152 021,29		193 829,21
Droit d'enregistrement	1 256 816,86	1 726 103,14		2 982 920,00
Honoraires de relocations	583 237,73	224 499,49		807 737,22
Divers	4 917 038,42		2 393 641,26	2 523 397,16
TOTAL	8 801 822,59	2 392 865,63	3 177 514,20	8 017 174,02
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 661 594,79		341 090,72	7 320 504,07
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	181 952,00	264 579,32		446 531,32
Pertes sur créances irrécouvrables	471 431,90		358 320,62	113 111,28
Divers	365 627,46		12 579,36	353 048,10
TOTAL	8 680 606,15	264 579,32	711 990,70	8 233 194,77
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 333 924,69	43 182,02		2 377 106,71
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	568 165,09	3 079 689,67		3 647 854,76
TOTAL	2 902 089,78	3 122 871,69	0,00	6 024 961,47

Rapport spécial de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, convoquée conformément aux articles XXI à XXIII des statuts, nous vous proposons :

1/ de porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 € à 1 530 000 000 €, par création de parts nouvelles, afin :

- d'améliorer la qualité technique globale du patrimoine par l'acquisition d'immeubles respectant ou proche des normes environnementales,
- de diminuer le risque locatif global par l'acquisition d'immeubles dont les loyers sont sécurisés,
- d'augmenter la capitalisation de la SCPI permettant une meilleure liquidité sur le marché secondaire des parts et un meilleur positionnement de la SCPI face à la concurrence.

2/ de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en OPCI conformément à l'article L. 214-84-2 du Code monétaire et financier qui prévoit l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'assemblée générale de leurs associés, au plus tard le 18 avril 2012 une résolution se prononçant sur "la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier".

L'ordonnance du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-89 et suivants du Code Monétaire et Financier, définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). L'objet principal de l'OPCI est l'investissement dans des immeubles qu'il donne en location ou qu'il fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'il détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles et, accessoirement, la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit d'un "Fonds de placement immobilier-FPI", copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du "Fonds commun de placement-FCP" au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur

cessions d'immeubles. Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit d'une "Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV", société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières. La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

La constitution de l'OPCI peut revêtir différentes formes :

- soit l'OPCI est constitué ex nihilo, c'est-à-dire sur décision d'actionnaires fondateurs apportant le capital financier ou immobilier correspondant ;
- soit l'OPCI est issu de la transformation d'une société, suite à la décision de son Assemblée Générale extraordinaire.

S'agissant précisément de la transformation d'une SCPI en OPCI, aucune obligation n'est faite aux associés de transformer leur société : la SCPI peut poursuivre son activité de SCPI. Les associés doivent toutefois statuer sur cette possibilité de transformation. L'article L 214-84-2 du Code monétaire et financier prévoit en effet que les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, soit jusqu'au 15 mai 2012, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

C'est la raison pour laquelle une résolution portant sur cette possibilité de transformation vous est soumise.

À l'appui de la présente note, il vous est proposé un tableau comparatif des régimes juridiques et fiscaux des SCPI/SPPICAV/FPI vous permettant de mieux appréhender les spécificités de chacun des véhicules.

La Société de Gestion,
AMUNDI IMMOBILIER

Rapport spécial de la Société de gestion

Tableau comparatif des caractéristiques des SCPI et OPCI (SPPICAV et FPI)

	SCPI	OPCI FPI	SPPICAV
Nature juridique	<ul style="list-style-type: none"> Société civile autorisée à offrir ses parts au public (art L214-51 CMF). En cas d'offre au public, la SCPI doit obtenir un visa de l'AMF. 	<ul style="list-style-type: none"> Fond de placement immobilier: copropriété sans personnalité morale. FPI : Grand public ou RFA/ EL ou SEL/dédié ou non Le FPI doit obtenir un agrément de l'AMF. 	<ul style="list-style-type: none"> Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable : société anonyme à capital variable. SPPICAV : Grand public ou RFA/ EL ou SEL/dédié ou non La SPPICAV doit obtenir un agrément de l'AMF.
Objet	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Capital social minimum	760 000 €	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> Grand public : 1 M€ RFA : pas de minimum Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 €
Actif net minimum	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> Grand public : 25 M€ Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 € RFA : 500 000 € Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule. 	<ul style="list-style-type: none"> Grand public : 25 M€ Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 € RFA : 500 000 € Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule.
Principaux acteurs	<ul style="list-style-type: none"> Société de gestion agréée par l'AMF CAC : un ou plusieurs Experts immobilier : 1 	<ul style="list-style-type: none"> Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement Dépositaire : nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion CAC : au moins un CAC Experts immobiliers : deux nommés pour 4 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement Dépositaire : nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion CAC : au moins un CAC Experts immobiliers : deux nommés pour 4 ans
Gouvernance	Conseil de surveillance composé de 7 associés au moins	Conseil de surveillance composé uniquement de porteurs de parts (5 à 9 membres)	Conseil d'administration ou Conseil de surveillance/directoire
Ratios prudentiels	<p>Pas de ratios mais nombreuses restrictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faculté de revente encadrée : <ul style="list-style-type: none"> Autorisation de l'AG Détention minimale de 6 ans Valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice ne doit pas excéder 15% de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI Travaux limités : <ul style="list-style-type: none"> Travaux d'agrandissement : maximum 30% de la valeur vénale de l'immeuble bâti et 10% de la valeur du patrimoine Travaux de reconstruction : maximum 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier 	<p>Ratios de dispersion des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Grand public : détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20% des actifs immobiliers <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> Instruments financiers : 40% maximum Ratio immobilier : 60% minimum Liquidités : grand public : minimum 10% / RFA SEL : minimum 5% 	<p>Ratios de dispersion des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Grand public : détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20% des actifs immobiliers <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> Instruments financiers : 40% maximum Ratio immobilier : 60% minimum Liquidités : grand public : minimum 10% / RFA SEL : minimum 5%
Actifs éligibles	<ul style="list-style-type: none"> Détention d'immeubles en direct uniquement Liquidités à titre accessoire 	<ul style="list-style-type: none"> Tous droits réels immobiliers Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA) 	<ul style="list-style-type: none"> Définis aux articles L 214-93 et R214-164 à R214-81 Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA)
Endettement	Autorisé dans la limite d'un montant maximum déterminé par l'AG	Grand public et RFA SEL : maximum 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	Grand public et RFA SEL : maximum 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
Montant minimum d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> Pas de minimum réglementaire Dispositions dans la note d'information 	<ul style="list-style-type: none"> OPCI Grand public : pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit : seuil minimum d'investissement de 10 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> OPCI Grand public : pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit : seuil minimum d'investissement de 10 000 €

	SCPI	OPCI FPI	SPPICAV
Liquidité	<ul style="list-style-type: none"> • SCPI à capital fixe : marché secondaire mensuel et augmentation de capital • SCPI à capital variable : souscriptions et rachats possibles mais encadrés 	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes
Frais et commissions	<ul style="list-style-type: none"> • Commission de souscription • Commission de gestion • Commission de cession des parts • Commission d'arbitrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion + autres frais récurrents) • Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers) • Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...) • Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion) • Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation) • Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises 	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion + autres frais récurrents) • Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers) • Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...) • Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion) • Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation) • Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises
Fiscalité	<p>Imposition au niveau des associés Chacun des associés est personnellement passible, pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant à ces droits, soit de l'impôt sur le revenu s'il s'agit de particuliers ou d'entreprises individuelles, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.</p> <p>Les particuliers sont soumis à l'impôt sur le revenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revenus fonciers sur les revenus tirés des locations ; • revenus de capitaux mobiliers pour les revenus mobiliers ; • régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles ; • régime des plus-values mobilières en cas de cession de titres et valeurs mobilières par la société <p>Les particuliers sont imposés annuellement sur les bénéfices réalisés par la société, que la société ait procédé ou non à leur distribution.</p> <p>Cession et rachat de parts de SCPI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières. • Droits d'enregistrement : 5% 	<p>Imposition au niveau des porteurs de parts : Le FPI est une copropriété sans personnalité morale. En conséquence, l'impôt est établi au nom des porteurs de parts à hauteur de la fraction correspondant à leurs droits dans le fonds.</p> <p>Imposition des revenus et plus-values distribués : Cette imposition est réalisée à la date de distribution des produits et plus-values :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revenus fonciers pour la fraction du résultat du fonds afférent aux produits tirés des locations ; • régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles réalisées par la société • revenus de capitaux mobiliers pour la part du résultat du fonds relatif aux revenus mobiliers distribués ; • Au taux de 18% sur le montant de la distribution correspondant aux plus-values nettes réalisées par le fonds sur ses actifs mobiliers, dès le premier euro de distribution (pas d'application du seuil d'imposition, soit 25 830 € pour 2010). <p>Cession et rachat de parts de FPI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières. • Droits d'enregistrement : exonération sauf lorsque l'acquéreur ou le porteur demandant le rachat détient plus de 10% des parts du FPI si c'est une personne physique ou plus de 20% si c'est une personne morale. 	<p>Exonération d'impôt sur les sociétés au niveau de la SPPICAV</p> <p>Imposition des revenus et plus-values distribués : Les particuliers sont imposés sur les distributions reçues dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS.</p> <p>Cession et rachat d'actions de SPPICAV :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values mobilières, sans l'application de l'abattement pour durée de détention. • Droits d'enregistrement : exonération sauf lorsque acquéreur ou porteur demandant le rachat détient plus de 10% des actions de la SPPICAV si c'est une personne physique ou plus de 20% si c'est une personne morale.
Distribution	Pas d'obligation	Le fonds est tenu de distribuer chaque année : <ul style="list-style-type: none"> • 85% des revenus tirés des locations ; • 85% des revenus de capitaux mobiliers ; • 85% des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs immobiliers • 85% des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs mobiliers 	Obligation de distribution : <ul style="list-style-type: none"> • 85% des revenus locatifs perçus ; • 50% des plus-values réalisées sur les actifs immobiliers sur 2 exercices ; • 100% des dividendes distribués par des filiales exonérées d'IS ; • Il n'existe pas d'obligation de distribution sur les autres revenus.

Rapports général et spécial du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Soutenues par des politiques budgétaires exceptionnelles mises en place par les gouvernements pour lutter contre la crise, la plupart des économies occidentales ont retrouvé, dès fin 2009, le chemin de la reprise. Cette dernière s'est confirmée en 2010 mais demeure lente et relativement fragile.

Néanmoins les SCPI en 2010, toutes catégories confondues, ont versé un rendement moyen de 5,60% faisant de ce support le placement le plus rémunérateur.

Cela n'a pas échappé aux épargnants qui ont en effet placé le chiffre record de 2,46 milliards d'euros sur ce placement contre 869 millions en 2009.

L'attrait de la pierre papier comme valeur refuge aura donc séduit les épargnants en mal de placement sûr comme en témoigne notamment la performance du marché secondaire d'EDISSIMMO et la progression de la valeur de sa part.

C'est dans ce contexte qu'au cours de cette année 2010, la collaboration entre votre Conseil de Surveillance et la Société de gestion, s'est poursuivie.

Cette collaboration s'est articulée autour de :

- quatre réunions plénières du Conseil de Surveillance,
- une visite de patrimoine au cours de laquelle nous avons pu visiter des immeubles récemment acquis par votre SCPI à Lyon et notamment dans le quartier en réhabilitation "Confluence",
- deux réunions du Bureau du Conseil de Surveillance afin de travailler sur le nouveau système de rémunération de la société de gestion que vous avez approuvé lors de la précédente Assemblée Générale,
- et quatre 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. Enfin dans le cadre des travaux de l'ASPIM le Président de votre Conseil de Surveillance a participé à une réunion de travail visant à élaborer un code de déontologie à l'usage des SCPI.

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 le plus souvent préalablement 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 élu, 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. L'ensemble des frais de déplacements additionnés à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance présents à ces réunions ont, en 2010, représentés 87 275 € soit 0,10% 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 2010.

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 2010, votre Conseil de Surveillance s'est particulièrement attaché à suivre les éléments suivants qui seront évoqués dans notre rapport :

- Dividende définitif 2010 et report à nouveau,

- Taux d'occupation des locaux et renégociation des loyers,
- Augmentation de capital,
- Cotisation ASPIM,
- Situation du marché des parts.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

Le Conseil de Surveillance 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 € par part de jouissance	Exercice 2009	Exercice 2010	Évolution en %
Résultat d'exploitation	13,88	13,11	- 5,12%
Résultat financier	- 1,42	- 1,75	23,94%
Produits ou charges exceptionnels	0,01	0,09	N/A
Résultat	12,47	11,27	- 9,62%
Prélèvement sur le report à nouveau	- 0,03	- 0,03	0,00%
Abondement au report à nouveau	-	-	-
Dividende	12,46	12,19	- 2,17%
Dividende/PFL versé au Trésor	0,04	0,01	- 75,00%

I/ Le résultat d'exploitation

La baisse du résultat d'exploitation de 6,56% est directement liée à la baisse des loyers (- 5,12%), le niveau total des charges d'exploitation étant resté stable.

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

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

La commission de gestion s'élève à fin 2010 à 7 320 505 €.

Entre 2010 et 2009, la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a diminué de 4,4%. Cette baisse est consécutive à la baisse des loyers et au changement des modalités de calcul de la commission. Lors de l'Assemblée Générale 2009, il a été décidé de ramener le taux de rémunération des recettes locatives H.T. encaissées à 7,25% avec néanmoins une assiette élargie, le taux de rémunération sur les produits financiers encaissés reste inchangé soit 3,40%.

II/ Le résultat financier

Le montant des produits financiers encaissés sur l'exercice 2010 est en net recul par rapport à 2009. Cette baisse est consécutive à la diminution de l'encours moyen sur 2010. Les taux obtenus aujourd'hui sur les CDN avoisinent les 0,77% et sont identiques aux taux de rémunération des comptes bancaires (Taux moyen EONIA des 4 premiers trimestres 2010 : 0,34% contre taux moyen des 4 premiers trimestres 2010 0,75%), et sont comparables à l'année dernière.

Hormis, la baisse des produits financiers, les charges financières augmentent de 9,15% par rapport à 2009. 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 0,13 € par part.

Rapports général et spécial du Conseil de surveillance

III/ Le résultat

Le résultat a baissé de 9,62% en 2010.

Cette diminution s'explique par la baisse des produits locatifs, en relation directe avec le contexte actuel responsable de renégociations de baux en cours, et l'augmentation des charges d'emprunt.

IV/ Le dividende définitif 2010 et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2010 s'est élevé à 12,20 € par part optant (12,19 € par part non optant).

Après affectation du résultat 2010, le report à nouveau, prélevé à hauteur de 0,93 € par part s'établira à 2,05 € par part.

V/ Taux d'occupation des locaux et renégociation de loyers

Le taux d'occupation des locaux est un élément que votre Conseil de Surveillance considère comme primordial dans la performance et la rentabilité de votre SCPI. Depuis de nombreuses années votre Conseil de Surveillance insiste auprès de la Société de gestion sur la nécessité d'améliorer ce taux. Cette insistance concrétisée par des questionnements à chaque réunion semble commencer à porter ses fruits. En effet, en observant le taux d'occupation financier brut (relatifs aux loyers perçus par rapport aux loyers potentiels de la totalité du patrimoine) nous constatons une évolution positive de 87,82% en 2009 à 88,84% en 2010. Cette amélioration de plus d'un point doit être saluée et poursuivie mais elle reste décevante car elle ne permet toujours pas à EDISSIMMO d'avoir un taux d'occupation équivalent aux SCPI de sa catégorie.

Cette situation s'explique notamment par le fait que EDISSIMMO, qui a eu une politique active de gestion de son patrimoine, se retrouve avec certains locaux n'ayant pas pu faire l'objet d'arbitrage antérieur et qui du fait de la crise sont très difficiles à rentabiliser à court terme.

Le rapport de force actuellement favorable aux locataires est par ailleurs illustré par un recours accru de ces derniers à l'article 145-39 du Code de Commerce qui permet à tout locataire d'imposer à tout moment au bailleur la renégociation des conditions du bail dès lors que, du fait des indexations contractuelles, le loyer a augmenté

de plus de 25%. Ces renégociations s'accompagnent souvent, pour ne pas perdre le locataire, d'une baisse de loyer.

De même ce rapport de force favorable actuellement aux locataires contraint souvent les bailleurs à accorder des franchises de paiement de loyer aux nouveaux locataires en contrepartie bien évidemment d'un engagement ferme de longue durée. Ces franchises doivent se comprendre comme un manque à gagner à court terme mais aussi comme un investissement sur l'avenir pour votre SCPI.

VI/ Cessions et acquisitions du patrimoine en 2010

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

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

En 2010, 7 actifs ont été vendus pour un total de 53,7 M€.

La SCPI a fait l'acquisition de 3 actifs en 2010 pour un montant total d'engagement de 97,4 M€.

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

Dès 2006 votre Conseil de Surveillance avait approuvé la politique de rationalisation du patrimoine proposée 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 afin de permettre une gestion plus rapprochée et donc optimisée. Néanmoins, votre Conseil de Surveillance a, à nouveau, attiré l'attention de la Société de gestion afin qu'elle s'assure du bon équilibre entre les cessions et les achats et que cette politique de mouvement se concrétise réellement par une amélioration du taux d'occupation de votre patrimoine.

L'importance et la récurrence des locaux vides devient d'autant plus préoccupante que la situation économique est dégradée.

Perspectives 2011

Depuis plusieurs années nous adhérons à la politique proposée par la Société de gestion qui a adopté une gestion active du patrimoine consistant à veiller par des cessions et des achats nouveaux à ce que votre patrimoine soit en permanence adapté à notre objectif : la distribution pérennisée de revenus fonciers émanant d'actifs qui restent en permanence dans le marché tant en termes économique que réglementaire en anticipant quelquefois les exigences réglementaires qui sont le plus souvent guidées par des préoccupations environnementales.

Ces opérations d'arbitrage ayant un coût à court terme et la crise particulièrement importante que nous avons subie à partir de 2008 ne nous ont pas permis de retirer

tous les fruits de cet important travail d'amélioration qualitative de votre patrimoine.

Nous partageons néanmoins la vision de la Société de gestion qui considère que la lente reprise économique amorcée et un patrimoine plus concentré nous situent dans un point bas de l'évolution de votre SCPI en terme de performance et que les années prochaines surtout à partir de 2012 devraient nous permettre de constater le résultat de ces efforts.

C'est dans ce contexte de réflexion que votre Conseil de Surveillance, saisi à plusieurs reprises, a adhéré au principe d'une augmentation de capital, précédée d'une distribution exceptionnelle de dividende.

Augmentation de capital

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 26 juin 2008, la Société de gestion propose, afin de profiter des conditions techniques favorables, de rouvrir le capital d'EDISSIMMO en 2011.

Lors de sa réunion du 24 février 2011, le Conseil de Surveillance a autorisé la Société de gestion à modifier par anticipation les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société. Celles-ci sont soumises au vote des Associés de la présente Assemblée Générale.

Il a été évoqué également un prix de souscription, un taux de rendement sur la base du dividende prévisionnel et un objectif de collecte dépassant les 150 M€.

La documentation concernant l'augmentation de capital est en cours d'instruction pour agrément auprès de l'AMF.

Considérant que les porteurs de parts actuels avaient supporté la stagnation des dividendes induits par la gestion active du patrimoine et par la crise, il nous a semblé cohérent de proposer une distribution exceptionnelle de dividende par prélèvement sur le report à nouveau.

Distribution prévisionnelle pour 2011

Votre Conseil de surveillance a pris acte que 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 2011.

Les prévisions 2011 qui nous ont été présentées, en cohérence avec un environnement économique défavorable, ne permettent pas une progression du dividende. Il a, en conséquence, tenu à ce que la baisse du dividende soit limitée en l'ajustant aux capacités prévisionnelles de distribution.

En conséquence, le dividende prévisionnel annuel serait de 11,50 € par part en 2011.

Par ailleurs, dans le cadre de l'augmentation de capital un dividende exceptionnel sera distribué à tout détenteur de part présent avant la période d'ouverture des souscriptions à l'augmentation de capital. Ce versement interviendra à l'échéance trimestrielle de distribution la plus proche de l'ouverture de la période de souscription à l'augmentation de capital.

Rapports général et spécial du Conseil de surveillance

Recours à l'emprunt

La Société de Gestion demande que soit maintenue la possibilité de contracter des emprunts relais (court terme) à hauteur de 15% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2010, afin d'anticiper éventuellement sur les opportunités d'investissement sans attendre la vente des immeubles concernés par le programme d'arbitrage 2011 et ainsi assurer la continuité des revenus locatifs.

Par ailleurs la société de gestion nous a indiqué 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 2010 à 9 661 K€.

Engagements 2010

Adresse	Prix d'acquisition H.T. acte en main	Loyer brut H.T.	Rendement net
16 rue Jean Marie Leclair 69009 Lyon	60 728 800 €	3 760 321 €	6,20%
26000 Alixan * et **	12 750 000 €	765 000 €**	6,0%**
ZAC Pajol Paris 18 ^e *	23 899 500 €	1 458 040 €	6,10%
TOTAL	97 378 300 €	5 983 361 €	6,14%

* opérations en état futur d'achèvement

** loyer et rendement minimum avec un potentiel de rendement à 6,75% avec un complément de prix

Perspectives d'investissement

Lors des séances de décembre 2010 et de février 2011, la Société de gestion a présenté un nouveau plan d'arbitrage, portant sur 9 immeubles, destiné à poursuivre la rationalisation du portefeuille et à réduire l'exposition d'EDISSIMMO dans certains secteurs péri-Défense et boucle sud de Paris.

L'ensemble représente un volume d'environ 87,3 M€ en valeur d'expertise 2010.

Le produit de ces cessions ajouté aux capitaux issus de l'augmentation de capital et des capacités d'emprunt confère à EDISSIMMO une capacité estimative de plus

Nouveaux financements court terme 2010

Nominal	Durée (nb d'années)	Banque	Marge	Taux fixe après couverture
60 000 000 €	1	Cadif	80bp	Sans couverture

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 ainsi que des franchises accordées afin de le comparer au coût réel de l'endettement.

de 200 Millions d'euros pour intervenir sur un marché immobilier plus favorable et dans une économie en redémarrage.

Votre Conseil de Surveillance veillera particulièrement à ce que les investissements se fassent essentiellement dans 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.

Cotisation à l'ASPIM

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), fondée en 1975 est une association professionnelle, à but non lucratif, régie par la loi de 1901.

L'objet de l'association consiste à :

- intervenir en permanence auprès des autorités nationales ou communautaires sur les plans juridique, fiscal et technique relevant du domaine des fonds immobiliers,
- assurer une liaison efficace entre les adhérents et les pouvoirs publics,
- assurer une veille réglementaire, concourir à la production de statistiques ou d'indices relatifs aux fonds immobiliers,
- établir des règles de déontologie strictes opposables à l'ensemble des personnes concernées par la gestion des fonds immobiliers,
- favoriser le développement des marchés immobiliers, en concertation avec les associations et les acteurs de la place partageant les mêmes objectifs.

Votre SCPI a toujours cotisé à l'ASPIM où elle était représentée par une personne de la Société de Gestion. Or en 2010, afin de clarifier son positionnement, l'ASPIM agissant toujours dans l'intérêt des fonds immobiliers et donc de leur porteurs de parts a considéré que ses adhérents devaient être les sociétés de gestion et non plus les fonds immobiliers.

C'est dans ce contexte que la résolution 18 vous est proposée afin que la cotisation payée désormais directement par la Société de gestion soit répercutée à EDISSIMMO.

Financièrement l'opération est neutre puisque EDISSIMMO payait déjà cette cotisation qui s'est élevée 24 772 € en 2010.

Votre Conseil de Surveillance considère que l'action de l'ASPIM est nécessaire compte tenu de l'évolution permanente et multiforme de l'environnement réglementaire et fiscal.

Nous avons pu tester l'efficacité et la pertinence du travail de cette association dont le Président a une longue expérience de la gestion des fonds immobiliers et on a pu constater, au fil des années, qu'il avait une réelle vision sur la gestion immobilière s'inscrivant dans la durée et ayant en permanence comme objectif la défense du porteur de parts.

Néanmoins nous considérons que cette clarification instituant que les adhérents à l'ASPIM ne sont pas les SCPI mais les sociétés de gestion nous amène à vous proposer de refuser la proposition faite par le Société de gestion et de répondre négativement à la résolution 18.

Cette position ne doit en rien s'interpréter comme une mise en cause de l'action de l'ASPIM ni comme une remise en cause des cotisations antérieures.

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont simplement considéré qu'en tant que représentants des porteurs de parts il ne leur était pas possible de vous demander de répondre favorablement au financement de la cotisation d'une association à laquelle votre SCPI n'est pas directement adhérente.

Les parts de la S.C.P.I.

1 - 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 frais inclus (211,85 € au 31/12/2009 à 223,86 € au 31/12/2010, soit + 5,67%)
- de la réduction significative des parts en attente de cession qui sont passées de 21 463 à fin 2009 à 4 911 à fin 2010 soit une baisse de plus de 77%.

Marché des parts

En 2010, 103 031 parts ont été échangées pour un volume de 20,5 M€.

Le prix d'exécution s'élève à 205 € hors frais au 31/12/2010.

Le prix moyen d'exécution hors frais a été de 198,12 € en 2010 et 216,34 € frais inclus.

À ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 6,16% hors frais et 5,64% frais inclus.

Rapports général et spécial du Conseil de surveillance

Nous constatons une progression du nombre de parts échangées de 12,8% au cours de l'exercice 2010, sans atteindre toutefois les niveaux de 2006 et 2007 (+ de 100 000 parts échangées).

Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 2 203 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2010, tous marchés confondus, à 105 234 parts.

2 - Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

La valeur des actifs immobiliers a augmenté de 3,02% en 2010 et s'établit à 1 284 485 000 €.

La valeur de réalisation s'établit à 190,45 € par part au 31 décembre 2010, en baisse de 0,82% par rapport à 2009.

Conventions passées avec la société de gestion

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

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

Rémunération de la société de gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption des résolutions visant à reconduire pour 2011 les règles de rémunération de la Société de gestion à savoir :

- une commission pour l'administration et la gestion de votre société de 7,25% H.T. des recettes locatives H.T. et 3,4% H.T. des produits de trésorerie (taux à rapprocher du taux maximum statutaire, soit 10% hors taxes des recettes locatives H.T.) ;
- une commission de cessions/acquisitions qui se décompose en une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et en une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits payables à l'acte.

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

2/ Le Conseil rappelle la commission perçue par 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.

Renouvellement de membres du conseil de surveillance

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance, Messieurs Christian BOUTHIE - Jean-Pierre DAVID - René HAMONIC - André MADEORE, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2005, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2010, en juin 2011.

Six postes sont à pourvoir et deux membres sortant ont la possibilité de se représenter, Messieurs HAMONIC et DAVID n'étant pas rééligibles.

Le Président du Conseil de Surveillance remercie Messieurs HAMONIC et DAVID de leur contribution aux travaux du Conseil et de l'intérêt qu'ils ont sans cesse manifesté pour la vie de cette société.

Un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2010 paru en janvier 2011 et 15 candidats se sont manifestés.

Le tableau récapitulatif des candidatures figure dans l'avis de convocation adressé par la Société de gestion. Nous vous invitons donc à nommer 6 membres du conseil, pour une période de six ans, six candidats parmi ceux figurant dans la liste jointe en annexe à la convocation.

Par ailleurs afin d'inciter les membres du Conseil de Surveillance ainsi que les candidats à être présents à l'ensemble de nos réunions nous avons décidé de porter à votre connaissance le taux de présence des membres de ce Conseil qui se représentent. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2008, les taux de présence de Messieurs MADEORE et BOUTHIE ont été respectivement de 100 et 73%, sans compter leurs différentes participations aux diverses commissions.

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 1 019 065 324 € soit 188,25 € 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 1 030 999 292,90 € soit 190,45 € par part, en diminution de 0,82% par rapport à 2009 (192,02 €),
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 196 254 517,04 € soit 220,98 € par part.

Le Conseil de Surveillance prend acte que le résultat comptable de 2010 rapporté respectivement à la valeur de réalisation et à la valeur de reconstitution représente

un rendement de 5,92% et de 5,10%. Ces indicateurs sont particulièrement utiles en cas de réalisation d'une augmentation de capital afin de maintenir le plus juste équilibre entre les porteurs de parts anciens et les apporteurs de capitaux nouveaux.

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

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation à l'exception de la résolution 18 qui concerne la cotisation à l'ASPIM.

Le Président du Conseil de Surveillance,
M. Roland MEHANI

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010 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 8 juin 2010.

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 les éléments suivants :

- 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 Commissaire aux Comptes,
MAZARS - Gilles Dunand-Roux

Rapport spécial du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en

application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire, en date du 8 juin 2010, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2010, à 7,25% 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 2010, cette rémunération s'est élevée à 7 320 504,07 euros HT.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 8 juin 2010 a fixé la perception par la société de gestion, pour l'exercice 2010, 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. 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.

Pour l'exercice 2010, cette rémunération s'est élevée à 531 213,59 euros HT pour les cessions, et à 1 212 250,00 euros HT pour les acquisitions.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

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 100,00 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50,00 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2010, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie
Le Commissaire aux Comptes,
MAZARS - Gilles DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

Texte des résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2010, au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 66 044 237,44 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 61 012 461,66 €, et le solde soit 5 031 775,78 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer la commission de gestion, plafonnée statutairement à 10% H.T. sur les recettes locatives H.T., à 7,25% H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 3,4% H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 110 000 € au maximum, pour l'exercice 2011, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de

déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

Huitième résolution

Les mandats de quatre membres du conseil de surveillance viennent à échéance à l'issue de l'assemblée générale et deux postes étaient vacants.

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

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

Neuvième résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2011, 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 2010 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 119 265 €.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société durant l'exercice 2011 et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

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

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise l'imputation, pour l'exercice 2011, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI EDISSIMMO des frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer, pour l'exercice 2011, 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.

Treizième résolution

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

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

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes, pour le compte d'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 2011.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou en vue du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER,

Texte des résolutions

pour le compte d'EDISSIMMO, après information du conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes 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.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte d'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 2011.

Dix septième résolution

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

la valeur nette comptable arrêtée à	1 019 065 323,96 €, soit 188,25 € par part
la valeur de réalisation arrêtée à	1 030 999 292,90 €, soit 190,45 € par part
la valeur de reconstitution arrêtée à	1 196 254 517,04 €, soit 220,98 € par part

Dix huitième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2011, la Société de gestion à refacturer, à l'euro près, à EDISSIMMO le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Dix neuvième résolution

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

Texte des résolutions extraordinaires

Vingtième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 € à 1 530 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

À cet effet, elle autorise également la société de gestion à :

- ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera ;
- fixer la durée de la période de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour celle-ci, ou arrêter, à la fin de la période de souscription, le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues, pour autant qu'il en représente au moins les trois quarts ;
- constater chaque augmentation de capital en son nom, effectuer toutes les formalités nécessaires et en particulier procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- de relever le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30% du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

Vingt et unième résolution

Sous réserve du vote favorable de la vingtième résolution, l'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder à la modification de l'article VI des statuts afin de l'actualiser en fonction du capital souscrit à la clôture de chaque augmentation de capital.

Vingt deuxième résolution

Conformément à l'obligation, faite par l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer sur la possibilité de transformer les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), l'Assemblée Générale des Associés, après avoir pris connaissance des éléments d'information publiés dans le rapport annuel, choisit de ne pas transformer la SCPI EDISSIMMO en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Vingt troisième résolution

L'assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à modifier l'article XVII - 4 des statuts.

Ancienne rédaction

- 4/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission égale à 6% hors taxes maximum assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse, qui se décompose de la façon suivante :
- 3% hors taxes maximum au profit des distributeurs, notamment les Caisses Régionales du Crédit Agricole
 - 3% hors taxes maximum au profit de la société de gestion.

Nouvelle rédaction

- 4/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission égale à 6% hors taxes maximum (+ TVA en vigueur lors de l'opération) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse. Cette commission comporte :
- les frais de recherche de capitaux à hauteur de 4% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts)
 - les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2% HT (+TVA en vigueur lors de l'opération).

La fin de l'article XVII - 4 est supprimée.

Vingt-quatrième résolution

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

*La Société de gestion,
AMUNDI IMMOBILIER*

Annexe I

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 16 membres :

MM. Roland MEHANI (Président) – René HAMONIC (Vice-président) – Thierry LEBRUN (Vice-président) – SCI CHANTEMERLE représentée par M. LAGRANGE (Vice-président) – Alain ALZY – Michel BAUD – Christian BOUTHIE (Secrétaire) – François CAPES – Jean-Pierre DAVID – Dominique DEVOS – Renaud DIEZ – Paul FOUIN – André MADEORE – Pierre MATHIEU – Olivier NIEZGODZKI – Xavier SABLE.

Les mandats de quatre membres du Conseil de surveillance, Messieurs. Christian BOUTHIE – Jean-Pierre DAVID – René HAMONIC – André MADEORE, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2005, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2010, en juin 2011.

Messieurs HAMONIC et DAVID ne sont pas rééligibles et les deux autres membres sortant ont la possibilité de se représenter.

Au total, six postes sont à pourvoir.

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

	Nom & prénom	Âges	Statut professionnel	Nb/parts	Nb/parts Autres SCPI du Groupe
1	BOUTHIE Christian	63 ans	Vétérinaire	200	
2	MADEORE André	65 ans	Pilote de ligne retraité	400	

Les nouveaux candidats au Conseil de surveillance sont les suivants :

	Nom & prénom	Âges	Statut professionnel	Nb/parts	Nb/parts Autres SCPI du Groupe
3	APPSCPI		Association de porteurs de parts représentée par M. Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	50	13
4	BARLET Arnaud	39 ans	Chargé de mission EDF	322	
5	BLANC Serge	60 ans	Cadre bancaire	50	198
6	BOURILLON André	61 ans	Commerçant	157 + 43 en indivision	
7	BOUSSIER Jean-Pierre	60 ans	Responsable administratif	70	256
8	CLUCHIER Jean-Marie	57 ans	Conseil de direction	706	8
9	COUZINOU Christian	67 ans	Chirurgien dentiste	136	
10	DAVID Jean-Yves	54 ans	Cadre hospitalier	874	88
11	JUNG Emmanuel	60 ans	Secrétaire général groupe Hammel	1 200	48
12	LOSSENT Patrick	65 ans	Cadre commercial retraité	143	39
13	MONGARNY Daniel	59 ans	Infirmier retraité	124	13
14	PUPIER Georges	65 ans	Retraité	100	661
15	TAYAC Grégory	31 ans	Cadre bancaire	78	23
16	VIDAL Michel	61 ans	Retraité	244	

*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 : 7 204 980 873 € - 784 608 416 RCS PARIS

RA 2010

Réf. Edissimmo
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

EDISSIMMO

Visa AMF n° 02-02 du 10/07/2002
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS
337 596 530 RCS Paris

Impression :  J. Hiver S.A.S. - Paris