

Edissimmo



Rapport annuel 2015

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2015	20
Comptes annuels au 31 décembre 2015	25
Règles et méthodes comptables	28
Compléments d'informations	30
Rapport spécial de la Société de Gestion	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports des Commissaires aux Comptes	40
Texte des résolutions	43
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	47

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

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

Conseil de Surveillance Edissimmo

Président	Roland MEHANI
Vice-présidents	Emmanuel JUNG Arnaud BARLET
Secrétaire	Jean-Marie CLUCHIER
Membres	APPSCPI Philippe BASTIN Michel BAUD Christian BOUTHIE François CAPES André MADEORE Daniel MONGARNY Hubert LIGONES SPIRICA Jean-François DUPOUY Xavier BONAMY

Commissaires aux comptes

Titulaire	CABINET MAZARS représenté par Odile Coulaud
Suppléant	Pierre MASIERI

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2015

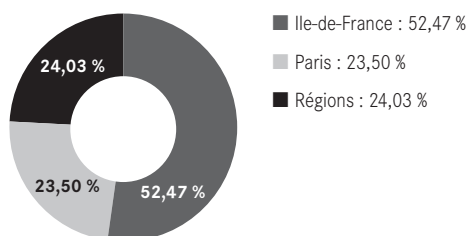
Date de création	1986
Nombre de parts	8 033 465
Nombre de parts en jouissance	7 718 576
Nombre moyen de parts en jouissance	7 237 374
Valeur de réalisation	1 504 648 287 €
Nombre d'associés	53 831
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	101
Surface du patrimoine	743 195 m ²
Nombre de locataires	395
Taux d'occupation Financier Annuel Moyen	85,90 %
Résultat par part	9,90 €
Dividende par part non optant PFNL	11,50 €
Dividende par part optant PFNL	11,50 €
<i>Dont distribution de Plus-value immobilière</i>	<i>1,50 €</i>
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) ⁽¹⁾ (RAN)	3,85 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire.

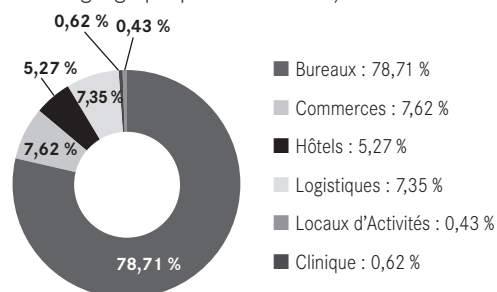
(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



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 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI Edissimmo.

Le contexte macro-économique

Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux en Ile-de-France

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est équivalente (-1 %) en 2015 à celle de 2014, avec 2,2 millions de m² en Ile-de-France. Un chiffre qui a été tiré essentiellement par les surfaces inférieures à 5 000 m², au plus haut depuis 2007, et qui ont largement contribué à la hausse de 7 % des transactions sur la période. En revanche les transactions sur les grandes surfaces ont sensiblement diminué (713 600 m²), atteignant leur plus faible volume en 10 ans. Sans doute faut-il y voir que les grands groupes ne sont toujours pas dans une logique de croissance des effectifs mais encore de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts. Paris intra-muros compte près d'1 million de m² placés, son meilleur résultat depuis 2006. Le Quartier Central des Affaires de Paris (8^e arrondissement et une partie des 1^{er}, 2^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements) est également au plus haut depuis 2007, avec une augmentation de 18 % et plus de 1 200 transactions. Le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud) se distingue également, poussé par les grandes transactions. En revanche, le secteur de La Défense a réalisé une modeste performance faute de grandes transactions, avec seulement 141 000 m² commercialisés, soit -41 % comparé à 2014.

L'offre de bureaux immédiatement disponibles a diminué de 3 % en par rapport à 2014, et s'établit à 3,9 millions de m² vacants à fin 2015, soit 6,9 % de vacance locative. L'offre est particulièrement abondante en première couronne, où la vacance représente 8,7 %. A La Défense et dans le Croissant Ouest, elle s'établit même à plus de 10 %, quand le Quartier Central des Affaires se maintient en-deçà des 5 %.

Les valeurs locatives faciales sont restées stables en 2015, à l'exception du Quartier Central des Affaires, où la pénurie tire les loyers à la hausse (+3 %). Toutefois, les bailleurs continuent de consentir des mesures d'accompagnement, telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux, relativement conséquentes, de l'ordre de 20 % du loyer facial. Tant est si bien que les loyers économiques (le loyer retraité des accompagnements commerciaux) sont toujours largement inférieurs à ceux de 2007.

Le marché des entrepôts

2015 est un excellent cru pour le marché logistique, après une année 2014 décevante. Près de 3,1 millions de m² ont été placés, soit une hausse de 24 % en un an.

Cette année, le marché a été tiré par les transactions sur les plus grandes surfaces. Les entrepôts de plus de 10 000 m² ont généré plus de 77 % des transactions et celles sur les surfaces de plus de 20 000 m² ont augmenté de 44 %.

Ce développement s'explique par les prises à bail d'enseignes du e-commerce et du commerce spécialisé.

L'axe logistique Nord-Sud a concentré 70 % des surfaces signées en 2015. Sur l'Ile-de-France, plus d'1 million de m² ont été placés (33 % du volume national), en belle progression (+22 % sur un an).

Le marché des commerces

L'amélioration de la conjoncture et des perspectives économiques éclaircissent les perspectives pour l'immobilier de commerce. Des enseignes présentes en ligne essaient d'élargir leur distribution en ouvrant des boutiques physiques, tandis que les enseignes traditionnelles n'hésitent pas à fermer leurs points de vente les moins rentables, redessinant petit à petit le paysage du commerce en France, mais aussi en Europe.

Les centres commerciaux régressent toujours. Seuls les centres commerciaux les mieux placés, souvent les plus grands, et faisant preuve de concept innovant tirent leur épingle du jeu. Sur les centres commerciaux moins bien situés, les bailleurs doivent s'obliger à réaliser des travaux pour les moderniser et consentir de réels efforts sur les baux pour attirer de nouvelles enseignes ou retenir leurs locataires. Toutefois, cela n'a pas empêché de nouvelles ouvertures de centres commerciaux, pour une surface de 374 000 m², soit une hausse de 12 % par rapport à l'an passé.

Les retails parks (Parcs d'Activités Commerciales) tirent également leur épingle du jeu, avec 5 projets majeurs qui ont vu le jour en 2015, pour 134 000 m². Ces installations en périphérie ont également les faveurs des marques, du fait des loyers et des charges bas.

Au global, les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs revenus. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse.

Le marché de l'investissement

Avec près de 29 milliards d'euros investis en France, 2015 est la meilleure année depuis 2007 (30,9 milliards d'euros), bien au-delà de la moyenne décennale de 20 milliards d'euros.

L'Ile-de-France concentre plus des trois-quarts des investissements. Les bureaux restent les actifs préférés des investisseurs et concentrent plus de 60 % de la valeur des acquisitions. Les grandes transactions (>100 M€) connaissent une progression de 40 % sur un an.

Les investissements en régions sont en léger recul (7 milliards, -11 % comparativement à 2014), mais toujours au-delà de la moyenne décennale (5,4 milliards). Lyon a concentré un nombre important d'opérations, avec 1,4 M€ investis.

Pour les commerces, après une année 2014 exceptionnelle (plus de 7 milliards d'euros investis) – tirée par les très grandes transactions – les résultats de 2015 semblent en demi-teinte (-29 %). Ils cachent pourtant une réalité différente, la moyenne décennale s'établissant à 3,3 M€. L'immobilier de commerce a donc toujours plutôt la cote, le nombre de transactions a augmenté de 12 %, mais sur des surfaces de tailles plus modestes que l'an passé.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été largement dominé par les fonds d'investissements avec 10,6 Mds€ investis en 2015 ainsi que par les capitaux domestiques à hauteur de 68 % des volumes investis, les SCPI et OPCV représentant 15-20 %.

Les perspectives 2016

Pour l'immobilier de bureaux, les prévisions de créations d'emploi et une légère croissance devraient permettre d'atteindre les volumes de demande placée atteints en 2015. Les transactions sur les petites surfaces devraient enregistrer de bonnes performances en début d'année, les surfaces de plus de 5 000 m² devant, selon toute vraisemblance, revenir à des niveaux plus proches de la moyenne.

De plus, la production de surface poursuit son ralentissement, avec des permis de construire et des mises en chantier en forte diminution. L'évolution du stock prévisible de surface disponible à 5 ans est en repli depuis 2008. Ces mêmes emplacements étant souvent pré-commercialisés, l'offre immédiate devrait poursuivre sa baisse. La rareté des produits neufs pourrait permettre la réduction des avantages et des mesures d'accompagnement consentis et, pourquoi pas, une légère hausse des loyers locaux, surtout à Paris Centre.

Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2015

L'année 2015 a été riche pour la SCPI Edissimmo.

Pour la première fois le loyer annualisé de la SCPI dépasse les 100 M€ et sa capitalisation s'approche des 2 000 M€ (1 925 M€ au 29/02/2016).

Le succès commercial de la SCPI ne se dément pas avec 255 M€ de collecte brute. 100 % de cette collecte a été investie au travers de 10 acquisitions, pour un engagement global de 302 M€ acte en main :

- Bureaux à Paris et Ile-de-France loués à 100 % pour un montant de 224 M€,
- Bureaux en VEFA à Paris, Ile-de-France et Régions pour un montant de 78 M€

La priorité cette année a été de se positionner sur les investissements en bureaux, dont 25 % en état futur d'achèvement et 57 % à Paris.

Le rendement initial de ces acquisitions est de 5,17 % en moyenne, dont 4,76 % pour les immeubles loués (principalement à Paris) et 6,35 % potentiel pour les immeubles à construire à Paris ou proximité périphérique parisien.

Le taux d'occupation financier en 2015 s'établit 85,9 %, avec un dernier trimestre en progression à 86,47 % (proche du TOF 2014 à 87,01 %). Cette stabilité depuis trois ans (entre 85-87 %) est le reflet des conditions actuelles de marché, c'est-à-dire difficiles. En effet, du fait d'une économie toujours atone, les locataires gardent la main dans les négociations. Ils n'hésitent pas à renégocier à la fois le loyer mais aussi à exiger des mesures d'accompagnement importantes (franchises, travaux).

Dans ces conditions, le résultat par part en jouissance d'Edissimmo ressort à 9,90 € par part, en baisse de 43 centimes par part par rapport à 2014. La distribution 2015, quant à elle, a été maintenue à 11,50 € par part, conformément au prévisionnel annoncé. Vous noterez que la distribution est composée en partie de plus-value immobilière réalisée à hauteur de 1,50 € par part. Le solde des réserves (Report à Nouveau et Plus-Value Immobilière) d'Edissimmo représente au 31/12/2015 122 M€, soit 15,24 € par part ou 1 année et demie du résultat 2015.

La valeur d'expertise du patrimoine d'Edissimmo ressort en hausse, à 1 919 M€. Cette augmentation s'explique d'une part par les acquisitions 2015 et d'autre part par la forte appréciation des actifs du patrimoine récemment loués à Boulogne-Billancourt (63, avenue Edouard Vaillant) et à Issy les Moulineaux (41/43, rue Camille Desmoulins). A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en légère hausse : 2,3 %.

La valeur de réalisation reste stable par rapport à 2014, à 187,30 €/part.

Pour le marché de l'investissement, l'environnement de taux bas maintient l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif. Les volumes d'investissement de 2016 devraient donc être aussi importants que l'année passée. Cette attractivité devrait conduire les taux de rendement immobilier à baisser de nouveau, pour tutoyer les 3 % sur les meilleurs immeubles de bureaux parisiens.

Tant que la croissance économique ne repartira pas franchement, la BCE devrait maintenir une politique de taux accommodante et donc contribuer indirectement à maintenir les taux de rendement immobiliers à ces niveaux historiquement bas.

Sources : INSEE, Crédit Agricole Etudes Economiques, CBRE, Cushman and Wakefield, InfoDSI, Banque de France

Les perspectives 2016 de la SCPI Edissimmo

La stratégie d'investissement pour 2016 va rester similaire à celle de 2015 à savoir préférence pour des actifs parisiens et franciliens.

Toutefois, dès lors que la SCPI dépasse les 2 000 M€ de capitalisation, la Société de Gestion propose à l'assemblée générale d'élargir le périmètre d'investissement au-delà du territoire français. En effet, les marchés des bureaux en Europe présentent la particularité d'être parfois très faiblement corrélés, c'est-à-dire que leurs cycles sont découplés.

Une diversification européenne permettrait à la SCPI de :

- Maximiser les opportunités d'investissement (le marché européen excède les 250 Md€ en 2015 contre environ 25 Md€ en France),
- Diversifier son risque géographique et limiter la volatilité du portefeuille,
- Bénéficier des cycles locatifs en renforçant les allocations sur les territoires recelant un potentiel de croissance.

Les premiers investissements pourraient se réaliser en Allemagne, aux Pays Bas, en Belgique, en Italie (liste non exhaustive) et les critères de choix seraient similaires à ceux existant en France, c'est-à-dire : emplacements non contestables, constructions récentes ou neuves, locataires de qualité.

Amundi Immobilier gère au 31 décembre 2015 un patrimoine de plus de 1 Md€ hors de France, démontrant sa capacité à investir et à gérer des actifs à l'étranger.

En termes de gestion, la feuille de route pour la Société de Gestion va s'articuler autour de 3 axes :

- Démarche proactive pour résorber le vide locatif,
- Réalisation des travaux visant à maintenir les immeubles dans leur meilleur état, favorisant ainsi la capacité des immeubles à être reloués rapidement et dans les meilleures conditions,
- Réalisation d'un plan d'arbitrage ambitieux en terme de taille et de nombre d'immeubles portant sur des actifs arrivant à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par votre SCPI.

Nous restons confiant sur la capacité de votre patrimoine à offrir une offre attractive et compétitive aux locataires. Toutefois le manque de visibilité du marché, lié à la conjoncture générale qui ne favorise pas les créations d'emplois et donc la demande locative, ne nous permet pas d'anticiper des réductions significatives de la vacance ou encore des perspectives d'augmentation des loyers.

Cela doit donc nous amener à rester prudent. C'est la raison pour laquelle la Société de Gestion propose de fixer les trois premiers acomptes 2016 sur la base d'un résultat net cible, établi à 10,80 € par part. Puis d'ajuster le dernier acompte, payé début 2017, en fonction des événements intervenus durant l'année 2016.

Rapport de la Société de Gestion

Les comptes d'Edissimmo

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var (b-a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	95 681 943	99 740 039	4,24 %
Produits financiers ⁽²⁾	41 452	803 494	-
Sous-total	95 723 395	100 543 533	5,04 %
Charges immobilières⁽³⁾	-4 728 914	-5 308 769	12,26 %
Frais généraux	-10 874 422	-10 630 215	-2,25 %
Travaux de remise en état	-756 692	-334 892	-55,74 %
Provisions nettes⁽⁴⁾	-2 333 038	-3 443 057	47,58 %
Provisions pour charges non récupérables	-2 941 713	-3 396 202	15,45 %
Charges financières sur emprunts	-5 798 353	-5 800 364	0,03 %
Résultat exceptionnel	1 211	34 155	-
RÉSULTAT COMPTABLE	68 291 475	71 664 189	5,11 %
Résultat comptable par part	10,33	9,90	-3,97 %
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL) ⁽⁵⁾	-11,50	-11,50	-
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	-4,50	-1,50	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁶⁾	4,00	3,85	-

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de rémunération des comptes bancaires, et des dividendes de SCI,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) pour une part portée en jouissance pour une année,

(6) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Les produits

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	95 681 943	99 740 039	4,24 %
Produits financiers	41 452	803 494	-
TOTAL	95 723 395	100 543 533	5,04 %

- 16/18 rue du Dôme 92100 Boulogne - 1 784 m²
- 165 avenue du Bois de la Pie 95700 Roissy - 1 414 m²
- 3 rue de la renaissance 92160 Antony - 1 147 m²
- 76 avenue Pierre Brosolette 92240 Malakoff - 1 036 m²

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-435 653	-426 149	-2,18%
Assurances	-120 869	-92 838	-23,19%
Honoraires	-623 056	-850 806	36,55%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-3 486 805	-3 876 016	11,16%
Autres	-62 531	-62 959	0,68%
TOTAL	-4 728 914	-5 308 769	12,26%

Dont entretien et réparations - 426 149 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Nature	(en euros)	
63 ter avenue Edouard Vaillant	Boulogne Billancourt	Consommation électricité du chantier	- 68 469
41/43 rue Camille Desmoulins	Issy les Moulineaux	Remise en état des jardins et gardes corps	-33 855
106 avenue Jean Moulin	La Celle Saint Cloud	Consommation électricité du chantier	-25 776
5/10 rue de la Renaissance	Antony	Entretiens des fenêtres	-25 140
Divers < 20 K€			-272 910
TOTAL			-426 149

Dont assurances - 92 838 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2015.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 85,75 % au 1^{er} trimestre, de 85,45 % au 2^e trimestre, de 85,87 % au 3^e trimestre, et de 86,47% au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 85,90 % en 2015⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2015, le stock de locaux vacants s'élevait à 112 375 m² ainsi répartis :

Répartition par zone géographique (en m²)

	Bureaux	Activités	Commerces	Total
Paris	1 379	0	0	1 379
Ile-de-France	41 843	50 059	12 980	104 882
Province	4 528	0	1 587	6 155
Etranger	0	0	0	0
Total	47 749	50 059	14 567	112 375

Les baux 2015

41 baux ont été signés

Les principaux baux signés en 2015 :

- 122 rue des Etudiants 92400 Courbevoie - 11 083 m²
- 41 rue Camille Desmoulins 92130 Issy les Moulineaux - 2 522 m²
- 2 rue de Paris 92190 Meudon - 1 865 m²

Dont honoraires - 850 806 €

Ce montant est principalement constitué en partie aux études sur actifs immobiliers pour 189 955 euros et des frais divers sur les entrées et sorties des locataires, surveillance des sites en travaux par des agents de sécurité, les honoraires de diagnostic amiante et diverses études en vue de la réalisation de travaux, pour 433 101 euros.

Dont impôts et taxes non récupérables - 3 876 016 €

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

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	- 2 763 491
Taxes sur bureaux	1 090 513
Impôts divers	-22 012
TOTAL	- 3 876 016

Dont Autres - 62 959 €

Nature	(en euros)
Frais d'actes et de contentieux	-270 779
Frais de promotion des immeubles	-126 966
Indemnité d'assurance sur sinistre	334 786
TOTAL	-62 959

Frais Généraux

Ce poste est composé des éléments suivants :

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-7 858 959	-7 811 667	-1 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-97 000	-121 544	25 %
Frais divers de gestion	-2 918 463	-2 697 004	-8 %
TOTAL	-10 874 422	-10 630 215	-2,25 %

La rémunération de gestion est déterminée conformément à la dixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2014.

Les frais divers de gestion incluent :

- Les honoraires de relocation (729 971 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (741 987 €),
- Les honoraires d'intermédiaires et le coût dépositaire (228 357 €),
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des entreprises (809 457 €),
- Les honoraires d'expertises (103 340 €),
- Les frais bancaires (83 893 €).

Les commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

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

Au titre de l'exercice 2015, la rémunération s'est élevée à 20 364 425 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Ces commissions sur cessions sont déterminées conformément à la vingt-cinquième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2013.

La commission de rémunération sur les souscriptions à l'augmentation de capital est déterminée conformément au texte des résolutions extraordinaires de l'AG sur les comptes de l'exercice 2013.

Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la Société de Gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

L'entretien et la réparation des immeubles

Les grosses réparations

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 2015 de 3 813 642 euros.

Variation Provisions Grosses Réparation du patrimoine	(en euros)
Stock initial au 01/01/2015	- 3 427 000
Dotations aux provisions	-1 891 161
Reprises de provisions	1 504 519
Stock fin de période 31/12/2015	-3 813 642
Solde dotations reprises	-386 642
Dépenses et engagements	-1 504 519
Impact net provisions pour grosses réparations	-1 891 161

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

(en euros)	Plan quinquennal					TOTAL
	2016	2017	2018	2019	2020	
Plan Gros Travaux au 31/12/2015	2 200 196	1 104 224	1 018 445	410 470	296 812	5 030 147
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2015	2 200 196	1 104 224	509 222			3 813 642

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2015 ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	Nature	(en euros)	
Pot au Pin	Cestas	Protection incendie	-335 000
1 Place De La Coupole	la Défense	Modernisation et mise en conformité ascenseur	-236 338
Boulevard de l'Europe	Evry	Travaux ascenseur	-172 115
ZAC Val Bréon 4	Châtres	Travaux de chauffage	-74 559
5/10 rue de la Renaissance	Antony	Remise en état des jardins	-74 279
122 Château des Rentiers	Paris	Travaux conformité incendie, désembouage réseau chauffage	-63 383
ZAC Val Bréon 3	Châtres	création siphon coupe-feu	-55 614
Divers < 55 K€			-493 232
TOTAL			-1 504 519

Remises en état

Les remises en état s'établissent à 334 892 € sur l'exercice.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés	Nature	En Euros	
ZAC Val Bréon 4	Châtres	travaux d'isolation	-89 344
Le Monolithe	Lyon	Mise en place d'un groupe électrogène	-59 654
11 quai Dion Bouton	Puteaux	Travaux de plomberie, menuiserie et sols des parties communes	-33 556
94 Calmette	Jouy en Josas	Travaux de peinture, blocs portes	-30 381
Divers < 20 K€			-121 956
TOTAL			-334 892

Rapport de la Société de Gestion

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	5 121 333	4 860 341	-5,10 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	1 037 722	1 763 523	69,94 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-1 298 713	-1 095 666	-15,63 %
Stock fin de période	4 860 341	5 528 198	13,74 %

Contentieux significatifs

Le contentieux avec un des locataire de l'immeuble Chelles 2 remonte à 2008. Ne payant pas son loyer régulièrement et intégralement nous avons tenté, par toutes les voies judiciaires mais aussi de manière amiable de résoudre le problème. Cependant le locataire par l'intermédiaire de son conseil bloque depuis maintenant plusieurs années toute possibilité d'évolutions positives.

Notre créance auprès de ce locataire s'élève à 1 225 K€ HT, soit 857,50 K€ pour Edissimmo.

Nous poursuivons la procédure "au fond" faute d'accord avec le locataire jusqu'à ce jour.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 7 412 468 € et se décomposent de la manière suivante :

- 2 446 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 60 000 000 € contracté auprès du LCL remboursé le 30/12/2015,
- 48 K€ d'intérêts au titre de deux prêts Long Terme de 50 000 000 € chacun contractés auprès du LCL,
- 1 657 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de LCL,
- 993 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 60 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 927 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 710 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 52 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 309 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de BNP,
- 71 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de BNP,

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA de Clichy, Nice, Annemasse, Morton et Marseille les charges financières nettes s'établissent à 5 800 K€.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2015 s'élève à 34 155 €.

Les résultats

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	68 291 475	71 664 189	4,94 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2015), le résultat de l'exercice s'élève à 9,90 €.

La distribution

la distribution courante de 2015

La distribution courante de l'exercice 2015 s'est établie à 83 228 546 € soit 11,50 € par part (non-optant au PFNL) inclus 1,50 € sur la plus-value immobilière.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros en cumul)	2015	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	26 465 090	4,00
Résultat comptable	71 664 189	9,90
Distribution annuelle non-optant PFNL	-72 370 810	-10,00
Distribution de Plus-Value Immobilière	-10 858 736	-1,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	29 704 613	3,85

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions d'un montant de 3 946 145 €.

La distribution prévisionnelle 2016

Compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipée en 2016 de la SCPI, la Société de Gestion propose de distribuer sur les 3 premiers trimestres un montant de 2,70 €/part (soit 10,80 € en base annuelle). Le dernier acompte de 2016 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année. Cette proposition a été entérinée par le Conseil de Surveillance.

Les expertises

La société CBRE Valuation, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 919 232 294 € hors droits et à 2 045 895 743 € droits inclus, soit une hausse de 15,51 % entre 2014 et 2015.

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 31/12/2015 de 1 504 648 287 € soit une hausse de 14,08 %.

La valeur de réalisation par part ressort à 187,30 € en hausse de 0,84 %.

	Réel 2014	Réel 2015	Évolution 2014/2015
Valeurs de réalisation	1 318 960 094 €	1 504 648 287 €	14,08 %

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

La politique de cessions et d'acquisitions

Les Acquisitions 2015

Les acquisitions réalisées par Edissimmo en 2015 représentent environ 304 M€ répartis en dix immeubles. Cinq actifs ont été achetés à Paris, quatre en Ile de France et un actif en Régions. Trois immeubles ont été acquis au deuxième trimestre et sept au cours du dernier trimestre 2015.

Edissimmo, fidèle à sa stratégie d'investissement, s'est positionné sur des actifs offrant une localisation dans un marché reconnu, une sécurité locative, une taille proposant une bonne liquidité et la qualité technique nécessaire pour offrir des prestations en phase avec la demande locative. La nouveauté par rapport à l'année dernière a été l'acquisition de 25 % du patrimoine en VEFA.

Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m2)	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Boulevard Paul Montel - 06000 Nice (75 % de l'indivision)	Bureaux	8 068	29 637 000	20/05/15	01/10/15
6 Boulevard Douaumont - 92110 Clichy (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 515	29 053 556	21/05/15	01/03/17
35 Rue de la Marne - 75013 Paris (40 % de l'indivision)	Bureaux	5 779	33 472 000	26/06/15	
305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 Boulogne-Billancourt (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	2 575	19 457 763	29/10/15	
3-5 Rue Saint Georges - 75009 Paris (40 % de l'indivision)	Bureaux	2 828	34 408 800	26/11/15	
1 Rue Giovanni Batista Pirelli - 94110 Saint Maurice (40 % de l'indivision)	Bureaux	3 681	13 152 593	26/11/15	
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		27 446	159 181 712		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	surface (m2)	Prix d'acquisition de l'immeuble au sein de la SCI AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI SAINT HONORÉ BOETIÉ 105 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris (50 % de la SCI)	Bureaux	1 922	22 567 861	15/10/15	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE 6 Place Abel Gance - 92100 Boulogne (25 % de la SCI)	Bureaux	5 547	44 978 324	29/10/15	
SCI AJP94 92-94 Rue de Provence - 75009 Paris (50 % de la SCI)	Bureaux	4 135	50 619 583	11/12/15	
SCI LALI View- Rue Paul Meurice - 75020 (17,9 % de la SCI)	Bureaux	4 016	8 797 822	21/12/15	01/01/18
Total Acquisitions réalisées via SCI		15 620	126 963 590		

Les cessions 2015

Les cessions réalisées par Edissimmo en 2015 ont généré 5,4 M€ répartis sur deux immeubles. Ces deux cessions sont intervenues au cours du quatrième trimestre. Il s'agissait d'immeubles vides, obsolètes et en copropriété qui nécessitaient de gros travaux et un repositionnement dans des marchés locatifs en souffrance .

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-value comptable	Impôts
Les Quadrants - 3 avenue du Centre - 78180 GUYANCOURT (62,84 % de l'indivision)	Bureaux	2 512 000	-2 616 230	
Tour Panorama - 58, avenue de la Marne - 92120 MONTROUGE	Bureaux	2 882 000	-3 664 374	
Total cessions réalisées		5 394 000	-6 280 604	

Rapport de la Société de Gestion

Le marché des parts

Marché Primaire

Total année 2015	
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 111 040
Montant (en €)	254 778 240
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	178 793
Montant (en €)	37 892 611
Nombre de parts en attente de retrait	0

Suivi des souscriptions

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	43 590	225	9 807 750 €
Février	48 306	225	10 868 850 €
Mars	67 570	225	15 203 250 €
Avril	171 250	225	38 531 250 €
Mai	62 272	225	14 011 200 €
Juin	238 628	225	53 691 300 €
Juillet	67 593	235	15 884 355 €
Août	86 356	235	20 293 660 €
Septembre	56 770	235	13 340 950 €
Octobre	76 032	235	17 867 520 €
Novembre	73 854	235	17 355 690 €
Décembre	118 819	235	27 922 465 €

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2015.

Marché de gré à gré

Au total 105 357 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2015.

Performances

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 4,53 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,99 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	11,50	11,50	11,50	11,50	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	13 %	13 %*	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	229,32 ⁽³⁾	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Taux de distribution (en %)	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus value immobilière.

* Dont 4,5 €/part prélevés sur la PVI et 3 €/part affectés au Report à Nouveau, soit un solde net de 1,5 €/part (13 % de la distribution).

(3) Le prix de souscription a évolué de 225 euros à 235 euros le 1^{er} juillet 2015.

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	229,32	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Variation n/n-1 (en %)	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %	3,72 %	9,13 %

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière :** Edissimmo est l'une des SCPI les plus anciennes et les plus importantes du marché français avec un portefeuille d'immeubles de près de 2 milliards d'euros sous gestion.

Son patrimoine est constitué d'immobilier d'entreprise situé en France, principalement de bureaux en Ile de France dans l'univers Core/Core+ détenus directement ou indirectement au travers de 4 SCI. Au titre de la diversification, la SCPI détient aussi des actifs de commerce, hôtellerie, clinique et logistique. La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de sa qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.

Une politique active de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été entamée il y a plus de 5 ans par la SCPI au moyen d'arbitrage d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'actifs récents, neufs ou en construction (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement - VEFA). Au 31 décembre 2015, le portefeuille d'Edissimmo est composé de l'ordre de 36,55 % d'immeubles récents (moins de 10 ans). La valeur du patrimoine immobilier hors droits au 31/12/2015 est de 1 919 232 294 €. Elle a augmenté de 2,35 % sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte :** S'agissant d'une SCPI à capital variable, la SCPI bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion actif passif et un pipeline d'investissement étroitement suivi en permanence. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

• Risque locatif :

L'amélioration du taux d'occupation est un des éléments importants de la stratégie de gestion en cours, à la fois par une gestion active des immeubles et par l'emploi des fonds collectés ou issus des arbitrages.

• Le taux d'occupation financier moyen en 2015 est 85,90 % en légère baisse par rapport à l'année 2014, cependant l'évolution était à la hausse pendant l'année 2015 pour finir à 86,47 au 4^e trimestre.

• Les échéances locatives sont lissées dans le temps.

• Le loyer potentiel des 2 immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 3,08 % des loyers (incluant ce loyer potentiel). Ce risque locatif identifié à l'acquisition est activement géré.

• **Diversification des risques immobiliers :** La diversification des risques est satisfaisante en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 1 504,76 M€).

• Granularité :

- Nombre d'immeubles : 101 immeubles pour 395 locataires.

- Le poids des 5 plus gros actifs est de 14,62 % de la valeur vénale du patrimoine.

- La valeur moyenne des immeubles du patrimoine est de 17,4 M€

- Le poids des 5 plus importants représente 16,26 % des loyers quittancés en 2015.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :

- 23,35 % à Paris

- 52,58 % en Ile-de-France hors Paris

- 24,07 % en province.

• Concentration sectorielle (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée avec une augmentation de la diversification :

- 78,67 % bureaux.

- 7,63 % commerces

- 7,36 % logistique

- 5,28 % hôtellerie

- 0,43 % locaux d'activité

- 0,62 % établissement de santé

b. Risque de taux / change

• Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Long Terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme ne sont pas couverts à ce jour. Cela représente un montant d'emprunt de 130 M€ tirés au 31/12/2015.

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

Risque de contrepartie et de crédit

• Le risque de contrepartie se concentre sur les locataires dont la diversification est satisfaisante et la qualité de crédit suivie.

• Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à 0,67 % des loyers quittancés en 2015.

• 0,22 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2015.

• Le risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques d'Amundi Group.

• Le Risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

Risque de liquidité

• La SCPI est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie par le fonds.

• La liquidité des parts est limitée, essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

En 2015, le marché primaire a absorbé toutes les demande de retrait : Il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2015. Il n'y a pas eu de marché secondaire et 105 357 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré sur ce produit en 2015.

• La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.

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

• Des stress tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre à partir de 2015.

Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier :

Le fonds a recours à l'endettement.

• Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Au 31/12/2015, ce plafond est de 10 % pour les dettes à Court Terme (<2 ans à la mise en place de la dette), et de 25 % pour les dettes à Long Terme (>2ans à la mise en place de la dette) pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

• **Le niveau de ces ratios (LTV)**, en incluant l'endettement indirect dans les participations des SCI au 31/12/2015.

• LTV Court Terme 6,75 %

• LTV Long Terme 21,56 %

• LTV cumulé 23,64 %

• Indicateurs de levier "AIFM" au 31/12/2015 :

• Indicateur de levier selon la méthode brute : 138,96 %

• Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 130,24 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1)l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2)la valeur nette d'inventaire du fonds. L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

Rapport de la Société de Gestion

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2016

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

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon

un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

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

Ainsi, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

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

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value net imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

Associés personnes morales

Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

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

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

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

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

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

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

Plus-values immobilières

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

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

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

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
9,90	11,50	10,29	10,29	0,00

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
9,90	11,50	8,77

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

Rapport de la Société de Gestion

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

Mesdames, Messieurs,

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).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 15 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cent parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Le Conseil de Surveillance est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, deux Vice-Présidents et un secrétaire. Ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 4 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en Juin, en octobre et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

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

Afin de faciliter la collaboration entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance se réunit également en trois Commissions spécialisées :

- Commission Asset (Cessions - Acquisitions - Travaux) ;
- Commission Property (Gestion et Contentieux) ;
- Commission Finance Audit.

La composition des Commissions relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui organise la répartition de ses membres entre les trois commissions. Les Commissions se réunissent 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.

Elles ont pour vocations de recevoir une information spécifique sur un domaine d'intervention afin d'analyser et de présenter des observations et commentaires au Conseil de Surveillance, dans la perspective de l'aider à rendre des avis sur les différents aspects de l'activité et sur les sujets examinés.

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.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

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

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.

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

C) Description du dispositif

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e degré 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.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA). Tous deux procédent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3 - Conformité

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

4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Rapport de la Société de Gestion

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (29 membres en 2015). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu de d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).

- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années. A ce titre en 2015, 3 nouveaux immeubles ont été certifiés :

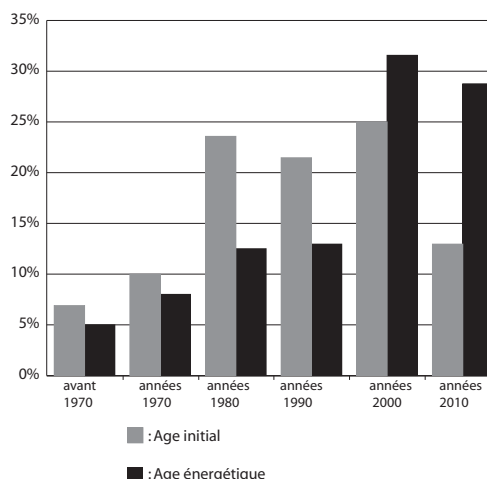
- l'immeuble Eko - 278 bis/280 avenue Bonaparte à Rueil Malmaison a obtenu le renouvellement de la certification HQE Exploitation ;
- l'immeuble 247 avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny a obtenu la certification HQE Conception ;
- l'immeuble Blackstar - 63 ter avenue Edouard Vaillant à Boulogne Billancourt a obtenu la certification BREEAM In-Use ;

A cela s'ajoutent les immeubles déjà certifiés :

- l'immeuble 16 rue Jean-Marie Leclair à Lyon Vaise certifié BREEAM In-Use depuis 2014 ;
- l'immeuble 22 rue de Pajol à Paris (18^e) certifié HQE Exploitation depuis 2013.

Ces immeubles représentent 9,50 % de la dernière valeur d'expertise des fonds.

En 2015, 2 nouveaux baux verts ont été signés.



Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

Certification HQE Exploitation : La certification HQETM Exploitation est une certification française. Elle permet de s'assurer que les préoccupations environnementales sont prises en compte lors du processus d'exploitation des bâtiments.

Certification HQE Construction : La certification HQETM Construction est une certification française. Elle permet de distinguer des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles en phase construction.

Baux verts : L'annexe environnementale ou plus communément "bail vert" portent sur des baux de locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Le bail vert permet d'introduire pour le locataire et le bailleur une dimension environnementale dans les décisions d'aménagement et d'équipements de l'immeuble pour considérer les solutions les plus performantes.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2014	2015
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 322 224 260	1 494 332 655
Valeur de réalisation	1 318 960 094	1 504 648 287
Valeur de reconstitution	1 549 534 417	1 780 752 485
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	186,20	186,01
Valeur de réalisation	185,74	187,30
Valeur de reconstitution	218,21	221,67

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

Valeur de reconstitution

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

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital nominal	883 237 788	950 277 186	1 006 395 750	1 086 486 354	1 229 120 145
Nombre de parts	5 772 796	6 210 962	6 577 750	7 101 218	8 033 465
Nombre d'associés	46 627	47 034	53 034	52 988	53 831
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	73 663 880	90 444 890	82 527 300	117 780 300	213 414 665
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	4 419 782,80	6 399 588,08	9 413 659,44	11 555 905,73	20 364 424,72
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾	205	225	225	225	235

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variables.

(2) Prix payé par le souscripteur.

Le prix de souscription a évolué de 225 euros à 235 euros le 01 juillet 2015.

Évolution du marché des parts

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de parts cédées ou retirées	83 532	105 573	145 729	119 089	178 793
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,45 %	1,70 %	2,22 %	1,68 %	2,23 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	601 700,67 €	407 038,46 €			

Edissimmo est passé en capital variable en 2012, les cessions de 2011 et 8 434 parts en 2012 ont été exécutées sur le marché secondaire.

Évolution du dividende

(en euros par part)	2011	2012	2013	2014	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,05	0,43	0,54	0,71	4,00
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,48	11,50	11,50	11,50	11,50
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>		1,50	1,50	4,50	1,50
PFNL/Dividende versé au Trésor	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	10,57	10,11	10,19	10,33	9,90
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	0,43	0,54	0,71	4,00	3,85
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	25,29	24,69	22,05	16,12	12,00

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2014	Variation	Réel 2015
Fonds collectés	1 506 577 170	280 463 033	1 787 040 203
Capital	1 086 486 354	142 633 791	1 229 120 145
Primes nettes de souscription / fusion	100 090 816	42 829 242	142 920 058
Financements / emprunt	320 000 000	95 000 000	415 000 000
Emplois des fonds	-1 514 471 889	-275 259 342	-1 789 731 231
Plus ou moins-value comptables	109 182 001	-16 594 162	92 587 839
Réserves			
Report à nouveau	4 460 262	25 950 972	30 411 234
Investissements	-1 628 114 152	-284 616 153	-1 912 730 305
TOTAL I	-7 894 719	5 203 691	-2 691 028
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	-21 624 258	6 930 709	-14 693 549
TOTAL II	-21 624 258	6 930 709	-14 693 549
Montant restant à investir	-29 518 977	12 134 399	-17 384 578

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	3 840 699,71		1 636 441,57	679 818,80	1 668 439,34
Total	3 840 699,71	0,00	1 636 441,57	679 818,80	1 668 439,34

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2011		2012		2013		2014		2015	
	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
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	15,01	99,47 %	14,94	99,20 %	15,22	97,81 %	14,46	99,93 %	13,74	99,78 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,09	0,60 %	0,12	0,80 %	0,23	1,48 %				
Produits divers	-0,01	-0,07 %			0,11	0,71 %	0,01	0,07 %	0,03	0,22 %
TOTAL DES REVENUS	15,09	100,00 %	15,06	100,00 %	15,56	100,00 %	14,47	100,00 %	13,77	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	-1,25	-8,28 %	-1,18	-7,84 %	-1,24	-7,97 %	-1,19	-8,26 %	-1,08	-7,84 %
Autres frais de gestion	-1,13	-7,49 %	-0,24	-1,59 %	-1,97	-12,66 %	-2,14	-14,79 %	-3,11	-22,59 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,46 %	-0,20	-1,33 %						
Charges locatives non récupérables	-2,36	-15,64 %	-2,44	-16,20 %	-0,28	-1,80 %	0,47	3,23 %	1,45	10,52 %
Sous-total charges externes	-4,67	-30,95 %	-4,06	-26,96 %	-3,49	-22,43 %	-2,87	-19,81 %	-2,74	-19,90 %
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	0,29	1,92 %	0,07	0,46 %	-0,20	-1,29 %	-0,37	-2,56 %	-0,26	-1,90 %
- autres	1,72	11,40 %	0,80	5,31 %	-0,03	-0,19 %	-0,03	-0,24 %	-0,18	-1,34 %
Sous-total Charges internes	2,01	13,32 %	0,87	5,78 %	-0,23	-1,48 %	-0,41	-2,80 %	-0,45	-3,24 %
Charges financières	-1,98	-13,12 %	-1,91	-12,68 %	-1,65	-10,60 %	-0,87	-6,02 %	-0,69	-5,01 %
TOTAL DES CHARGES	-4,64	-30,75 %	-5,10	-33,86 %	-5,37	-34,51 %	-4,15	-28,68 %	-4,15	-30,13 %
RÉSULTAT COURANT	10,45	69,25 %	9,96	66,14 %	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %	9,90	71,85 %
Produits exceptionnels	0,13	0,86 %	0,15	1,00 %					0,01	0,06 %
Charges exceptionnelles	-0,01	-0,07 %							-0,003	-0,02 %
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	10,57	70,05 %	10,11	67,13 %	10,19	65,49 %	10,33	71,37 %	9,90	71,89 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	1,55	10,27 %	-0,11	-0,73 %	-0,19	-1,22 %	-3,33	-23,01 %	0,10	0,73 %
Revenu distribué avant PFNL	12,12	80,32 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %
Dont plus-value immobilières réalisées			1,50		1,50		4,50		1,50	
Revenu distribué après PFNL	12,10	80,19 %	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice, - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Situation des investissements

au 31 décembre 2015

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC
ILE-DE-FRANCE									
165, Avenue Du Bois De La Pie	95700 - ROISSY-EN-FRANCE	20/07/06	2001	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 451 549				13 630 983,46
5/10 rue de la Renaissance	91000 - ANTONY	30/09/08	1990	Bureaux	10 540				43 500 864,67
43/45 Rue Jean Jaurès	92300 - LEVALLOIS-PERRET	25/06/87	1988	Bureaux	2 131				5 695 918,66
8 Cours Louis Lumière	94300 - VINCENNES	10/01/08	1992	Bureaux	3 548				15 713 496,81
Parc De L'île 15 Rue Du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300				2 438 048,74
10-12, Avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103				42 885 619,46
7, Rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/07	2008	Bureaux Autres	4 586 26				20 260 322,10
11 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Bureaux Autres	6 370 101				19 750 881,89
11 Rue Des Peupliers	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	22/06/89	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 254 395				6 457 057,84
3 Avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 581				53 773 499,46
63 ter Avenue Édouard Vaillant	92200 - BOULOGNE-BILLAN COURT	01/12/09	2009	Bureaux	5 125				26 979 663,89
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884				16 452 173,08
106 Avenue Jean Moulin	78170 - LA CELLE SAINT-CLOUD	24/06/04	1989	Bureaux Autres	5 016 610				10 213 830,73
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/76	1973	Bureaux Autres	1 132 610				5 379 143,49
76 Avenue Pierre Brossolette	92240 - MALAKOFF	14/06/91	1992	Bureaux Autres	3 782 50				8 347 897,73
22/30 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/78	1962	Bureaux	4 394				10 083 148,62
4 Allée Albert Camus Le Lumière	92500 - RUEIL-MALMAISON	29/06/90	1990	Bureaux	7 261				20 390 087,33
Rue Des Chauffours	95000 - CERGY-PONTOISE	26/04/83	1981	Autres Bureaux	185 2 507				2 677 761,80
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	8 110				67 326 760,16
14 Avenue Louison Bobet	94120 - FONTENAY-SOUS-BOIS	29/12/87	1987	Bureaux Autres	2 948 498				5 163 350,63
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres Bureaux	276 11 187				62 578 998,14
Boulevard De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux Autres	3 525 194				3 927 309,14
15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres Bureaux	270 6 167				22 330 558,62
3 Allée Edmée Lheureux	94340 - JOINVILLE-LE-PONT	21/10/88	1989	Bureaux	2 304				3 697 198,27
3 Rue De La Renaissance	92160 - ANTONY	30/03/88	1989	Bureaux	3 062				7 582 893,63
94/100 Rue Albert Calmette	78350 - JOUY-EN-JOSAS	31/03/88	1988	Bureaux	3 333				6 136 352,18
278 Bis /280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656				95 694 339,86
3/5 Bis Rue Des 4 Cheminées	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	18/11/87	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 805 193				6 940 138,66
Le Boston 5 Allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/94	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240				18 163 841,30
16/18 Rue Du Dôme	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	27/12/88	1990	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	4 249 1 135				23 358 937,34
41/43 Rue Camille Desmoulin	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	27/06/03	1991	Bureaux Locaux d'activités et mixtes Autres	2 453 64 5				13 061 900,82
20 Rue Des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/82	1982	Bureaux	3 391				7 361 992,37
15 Boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/90	1991	Bureaux Autres	2 051 43				4 940 201,52
88 Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44				9 189 509,33

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC
247 Avenue Paul Vaillant Couturier	93000 - BOBIGNY	19/11/12	2015	Bureaux	4 601				18 991 955,83
Boulevard Vital Bouhot	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2009	Bureaux	3 462				31 759 416,72
2 Rue Marceau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	1996	Bureaux	5 087				26 518 798,87
70 Rue Rivay	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	1993	Bureaux	2 704				17 165 000,00
14/18 Avenue Charles De Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/13	1991	Bureaux	5 466				28 246 319,70
UNITED 6 Boulevard douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/15	VEFA	Bureaux	4 515				9 838 261,06
Rue Giovanni Batista Pirelli (40 % de l'indivision)	94110 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	3 681				12 362 066,25
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575				18 364 686,01
Total Bureaux Ile-de-France				42	215 389	809 526 394,52	55 857 321,22	865 383 715,74	845 331 186,17
Les 16 Arpents Rte Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/76	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143				3 617 076,11
36/52 Boulevard Victor Hugo	93400 - SAINT-OUEN	08/12/81	1981	Commerces	6 860				4 924 103,26
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	17 296				74 632 486,50
Total Commerces Ile-de-France				3	30 476	60 591 000,00	4 180 779,00	64 771 779,00	83 173 665,87
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004				37 314 821,42
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/08	2009	Logistique / stockage	46 052				34 203 144,96
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/06	2007	Logistique / stockage	51 332				31 879 916,37
Total Logistique / stockage Ile-de-France				3	160 388	85 310 000,00	5 886 390,00	91 196 390,00	103 397 882,75
Carrefour Pleyel 143 Boulevard Anatole France	93200 - SAINT-DENIS	09/11/89	1990	Locaux d'activités et mixtes	4 691				6 572 983,02
Total Locaux d'activités et mixtes Ile-de-France				1	4 691	9 400 000,00	648 600,00	10 048 600,00	6 572 983,02

Situation des investissements

au 31 décembre 2015

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC	
PARIS										
111 Rue Cardinet	75017 - PARIS	20/05/81	1930	Bureaux	1 999				6 089 864,43	
94 Avenue De Villiers	75017 - PARIS	02/08/79	1883	Bureaux	1 560				5 032 222,99	
27 Rue Duret	75016 - PARIS	18/06/85	1985	Bureaux	725				2 816 624,38	
31/35 Rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/90	1992	Bureaux	794				3 649 648,78	
113 Rue De L'Université	75007 - PARIS	20/07/84	1985	Bureaux	871				3 307 557,01	
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/84	1983	Bureaux	718				2 428 970,10	
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/80	1910	Bureaux	1 700				4 193 848,65	
22 Rue de Pajol	75018 - PARIS	31/12/10	2012	Bureaux	4 883				23 605 300,00	
52 Boulevard De Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/87	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371				13 996 481,14	
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/76	1974	Bureaux Autres	2 160 110				5 617 896,72	
24/26 Rue Du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux	484				2 107 967,03	
2-12 Rue des Pirogues	75012 - PARIS	01/12/11	1998	Bureaux	6 558				45 179 578,76	
9-35 Avenue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	23/12/11	1994	Bureaux	5 139				26 289 748,00	
Château des rentiers	75013 - PARIS	10/07/13	1978	Bureaux	4 493				22 316 665,66	
12 Rue d'Oradour sur Glane	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064				31 611 000,00	
Le Mazagran - 35 Rue de la Marne (40 % de l'indivision)	75015 - PARIS	26/06/15		Bureaux	5 779				31 311 600,00	
3-5 Rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	2 828				32 552 905,27	
Total Bureaux Paris					17	47 963	333 102 222,20	22 984 053,33	356 086 275,53	262 107 878,92
31 Avenue De L'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408				6 885 731,70	
Total Commerces Paris					1	1 271	11 200 000,00	772 800,00	11 972 800,00	6 885 731,70
330 Rue De Vaugirard Hotel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299				4 403 678,12	
Total Hébergement Paris					1	2 120	11 060 000,00	763 140,00	11 823 140,00	4 403 678,12
67/69 Rue De Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89				3 886 289,83	
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris					1	1 305	8 280 000,00	571 320,00	8 851 320,00	3 886 289,83

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC
PROVINCE									
Avenue de Pourmeyrol	69300 - CALUIRE-ET-CUIRE	30/05/08	2009	Bureaux	6 078				15 186 806,70
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât A2	31700 - BLAGNAC	26/04/06	2007	Bureaux	3 285				5 513 799,14
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B1	31700 - BLAGNAC	28/12/06	2008	Bureaux	3 277				5 451 670,13
Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - Bât B2	31700 - BLAGNAC	16/04/08	2009	Bureaux	3 278				5 105 667,84
253 Boulevard De Leeds	59000 - LILLE	31/05/01	2002	Bureaux	4 566				7 842 973,86
8-10, Cours Charlemagne	69002 - LYON	27/10/06	2008	Bureaux Commerces Autres	2 626 346 349				9 648 420,24
37/39 Rue Michel-Berthet	69009 - LYON	28/12/06	2008	Bureaux	6 810				17 755 684,29
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606				5 385 026,98
Le Monolithe - Lyon Confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130				50 670 863,10
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/10		Bureaux	17 878				56 764 895,67
Le Valvert - 6 Avenue de la Gare	26300 - Alixan	16/12/10	2010	Bureaux	6 544				14 929 765,24
Le Lumière 23 Rue Maryse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 682				1 841 948,98
Zac Du Parc De La Duranne	13100 - AIX-EN-PROVENCE	20/12/05	2006	Bureaux	4 487				7 699 532,45
Parc De L'Eraudière - 32 Rue De Coulongé	44300 - NANTES	27/09/02	2001	Bureaux	4 819				7 302 948,44
The Crown bd Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/15	VEFA	Bureaux	8 068				26 362 297,64
Total Bureaux Province				15	91 829	229 025 590,25	15 802 765,73	244 828 355,98	237 462 300,70
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/11	2011	Commerces	10 048				45 874 600,88
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/90	2006	Commerces	2 998				2 048 103,38
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/05	2007	Commerces	4 961				9 531 084,38
Centre commercial	21800 - CHENÔVE	19/04/13	1974	Commerces	5 244				16 420 624,25
Total Commerces Province				4	23 251	74 460 000,00	5 137 740,00	79 597 740,00	73 874 412,89
Route de Grenade - Mercure Toulouse Aéroport Golf de Seilh	31840 - SEILH	27/08/08	1990	Hébergement	11 483				20 526 399,07
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/88	1988	Hébergement	4 689				8 302 125,38
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/88	1990	Hébergement	1 915				3 856 960,14
Club Med Val Claret	73320 - TIGNES	15/10/13	1976	Hébergement	8 425				21 250 000,00
Center Parcs du Bois aux Daims	86000 - Morton	29/05/13	2015	Hébergement	8 361				30 699 888,01
Total Hébergement Province				5	34 873	90 020 700,00	6 211 428,30	96 232 128,30	84 635 372,60
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/06	2007	Logistique / stockage	18 963				8 569 461,61
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/12	2012	Logistique / stockage	33 034				19 736 200,00
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/14	2014	Logistique	56 439				32 609 066,14
Total Logistique / stockage Province				3	108 436	55 670 000,00	3 841 230,00	59 511 230,00	60 914 727,75
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/14	2016	Clinique	5 583				8 906 223,00
Total Clinique				1	5 583	11 950 000,00	824 550,00	12 774 550,00	8 906 223,00
SCI SAINT HONORÉ BOÉTIE ⁽¹⁾		16/10/15	1972	Titres & créances	1 922				22 603 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE ⁽²⁾		29/10/15	1991	Titres & créances	5 547				44 908 583,25
SCI LALI ⁽³⁾		21/12/15	VEFA	Titres & créances	4 016				10 544 919,47
SCI AJP94 ⁽⁴⁾		11/12/15		Titres & créances	4 135				53 121 192,53
TOTAL SCI				4	15 620	129 636 387,23	3 181 331,52	132 817 718,75	31 177 971,25
TOTAL EDISSIMMO 2015 (directs)				97 immeubles	727 575	1 789 595 906,97	123 482 117,58	1 913 078 024,55	1 781 552 333,32
TOTAL EDISSIMMO 2015 (directs et indirects)				101 immeubles	743 195	1 919 232 294,20	126 663 449,10	2 045 895 743,30	1 912 730 304,57
TOTAL EDISSIMMO 2014 (directs)				93 immeubles	709 642	1 621 570 888,00	100 537 395,00	1 722 108 283,00	1 628 114 152,00

(1) La SCI Saint Honoré Boétie est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(2) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 25 % par la SCPI Edissimmo, 10 % par la SCPI Génépière et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier.

(3) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépière, 18 % par la SCPI Edissimmo et 60 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.

(4) La SCI AJP94 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Situation des investissements

au 31 décembre 2015

Participations

	Titres (parts ou action)	Créances rattachées	Valeur comptable 2015	Valeur estimée 2015	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI SAINT HONORÉ BOÉTIE	22 500 000,00	103 276,00	22 603 276,00	21 507 336,63	22 500 000,00	242 079,15	46 021 754,41	50 %
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) *	17 941 964,40	26 966 618,85	44 908 583,25	42 180 104,45	7 176 600,00	-	70 009 971,54	25 %
SCI LALI (VIEW)	9 633 000,00	911 919,47	10 544 919,47	10 183 836,18	5 352 000,00	-	53 529 000,00	17 %
SCI AJP94	15 093 250,00	38 027 942,53	53 121 192,53	55 765 109,97	6 037 300,00	-419 708,03	29 447 423,97	50 %
TOTAL	65 168 214,40	66 009 756,85	131 177 971,25	129 636 387,23	41 065 900,00	-177 628,88	199 008 149,92	

* La première clôture de la SCI interviendra le 31 /12/2016.

Comptes annuels

au 31 décembre 2015

État du patrimoine

(en euros)	31/12/2014		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 472 404 056,56	1 621 570 888,00	1 604 983 170,58	1 789 595 906,97
Agencements et installations	68 119 648,34		86 048 712,35	
Immobilisations en cours	87 590 446,86		90 520 450,40	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions			65 168 214,40	63 626 630,38
Créances rattachées aux titres de participations			66 009 756,85	66 009 756,85
Sous-total 1	1 628 114 151,76	1 621 570 888,00	1 912 730 304,58	1 919 232 294,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 427 000,00		-3 813 642,32	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-3 427 000,00	0,00	-3 813 642,32	0,00
TOTAL I	1 624 687 151,76	1 621 570 888,00	1 908 916 662,26	1 919 232 294,20
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	576 541,25	576 541,25	596 404,21	596 404,21
Sous-total 1	576 541,25	576 541,25	596 404,21	596 404,21
Créances				
Locataires et comptes rattachés	17 068 331,68	17 068 331,68	16 223 218,67	16 223 218,67
Locataires douteux	5 524 596,75	5 524 596,75	6 212 926,26	6 212 926,26
Provisions pour dépréciation des créances	-4 860 341,37	-4 860 341,37	-5 528 197,89	-5 528 197,89
Autres créances	40 307 136,94	40 307 136,94	64 679 856,35	64 679 856,35
Sous-total 2	58 039 724,00	58 039 724,00	81 587 803,39	81 587 803,39
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	40 775 492,72	40 775 492,72	3 798 745,26	3 798 745,26
Sous-total 3	40 775 492,72	40 775 492,72	3 798 745,26	3 798 745,26
Provisions générales pour risques et charges	-493 893,47	-493 893,47	-1 162 777,38	-1 162 777,38
Dettes				
Dettes financières	-334 870 303,94	-334 870 303,94	-429 913 216,59	-429 913 216,59
Dettes d'exploitation	-14 064 032,94	-14 064 032,94	-10 974 262,86	-10 974 262,86
Dettes diverses	-54 408 978,23	-54 408 978,23	-60 251 648,23	-60 251 648,23
Sous-total 4	-403 343 315,11	-403 343 315,11	-501 139 127,68	-501 139 127,68
TOTAL II	-304 445 450,61	-304 445 450,61	-416 318 952,20	-416 318 952,20
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 195 138,41	2 195 138,41	1 951 234,13	1 951 234,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices	147 902,62			
Produits constatés d'avance	-360 481,79	-360 481,79	-216 288,99	-216 288,99
TOTAL III	1 982 559,24	1 834 656,62	1 734 945,14	1 734 945,14
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 322 224 260,39		1 494 332 655,20	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 318 960 094,01		1 504 648 287,14

(*) 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 2015

Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	1 086 486 354,00		142 633 791,00	1 229 120 145,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	1 086 486 354,00		142 633 791,00	1 229 120 145,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	170 237 310,67		74 251 838,44	244 489 149,11
Primes de fusion	49 815 775,40			49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-101 939 513,90		-27 476 452,22	-129 415 966,12
Prélèvement sur prime de fusion	-18 022 756,02			-18 022 756,02
Prélèvement sur prime d'émission (RAN)			-3 946 144,70	-3 946 144,70
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	100 090 816,15		42 829 241,52	142 920 057,67
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	109 182 000,53		-16 594 161,36	92 587 839,17
Réserves				
Report à nouveau	4 460 262,40	22 004 827,31	3 946 144,70	30 411 234,41
Sous-total 3	113 642 262,93	22 004 827,31	-12 648 016,66	122 999 073,58
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2015			71 664 188,92	71 664 188,92
Acomptes sur distribution 2015			-72 370 809,97	-72 370 809,97
Résultat de l'exercice 2014	68 291 475,08	-68 291 475,08		
Acomptes sur distribution 2014	-46 286 647,77	46 286 647,77		
Sous-total 4	22 004 827,31	-22 004 827,31	-706 621,05	-706 621,05
TOTAL GÉNÉRAL	1 322 224 260,39	0,00	172 108 394,81	1 494 332 655,20

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31/12/2014		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	1 205 134 722	1 206 996 888	1 344 901 366	1 371 654 207
Commerces	158 848 938	150 924 000	163 933 810	146 251 000
Hebergements	86 811 875	100 820 000	89 039 051	101 080 700
Locaux d'activité et mixtes	9 979 273	16 530 000	10 459 273	17 680 000
Logistique / stockage	164 290 544	142 320 000	164 312 611	140 980 000
Clinique	3 048 800	3 980 000	8 906 223	11 950 000
Titres de participations parts de sociétés			131 177 971	129 636 387
TOTAL	1 628 114 152	1 621 570 888	1 912 730 305	1 919 232 294

Titres des participations

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble			65 168 214	63 626 630
Dettes				
Autres actifs			66 009 757	66 009 757
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	-	-	131 177 971	129 636 387

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2014		31/12/2015	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 470 812,70		19 261 382,39	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 554 344,87		761 040,95	
Grosses réparations	1 611 353,77		1 504 519,12	
Autres charges immobilières	11 191 178,43		16 578 702,67	
Sous-total 1		34 827 689,77		38 105 645,13
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	10 042 921,86		9 717 752,12	
Dotations aux amortissements d'exploitation	750 293,84			
Dotations aux provisions d'exploitation	219 757,20		1 436 438,64	
Provisions pour créances douteuses	1 037 721,58		1 763 522,55	
Provisions pour grosses réparations	2 450 133,77		1 891 161,44	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	12 004 127,21		20 612 495,31	
Sous-total 2		26 504 955,46		35 421 370,06
Charges financières				
Charges financières diverses	7 937 946,14		7 458 710,27	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		7 937 946,14		7 458 710,27
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	113,72		22 234,46	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		113,72		22 234,46
TOTAL DES CHARGES		69 270 705,09		81 007 959,92
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	95 615 112,79		99 470 205,30	
Charges facturées	20 470 812,70		19 261 382,39	
Produits annexes	66 829,70		269 834,18	
Sous-total 1		116 152 755,19		119 001 421,87
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	3 390 290,03		3 367 739,88	
Transfert de charges d'exploitation	15 836 761,06		27 830 995,40	
Autres produits	3,02		5,79	
Sous-total 2		19 227 054,11		31 198 741,07
Produits financiers				
Produits financiers	2 181 045,96		2 415 596,84	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		2 181 045,96		2 415 596,84
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	1 324,91		56 389,06	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		1 324,91		56 389,06
TOTAL DES PRODUITS		137 562 180,17		152 672 148,84
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		68 291 475,08		71 664 188,92

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 2015 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilancielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat demeure inchangé
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

A 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.

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.

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 2015 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2016/2020.

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 (2016/2020) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

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

Provisions pour remise en état

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

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

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

- 7,25 % HT du montant hors taxes des recettes locatives dans la limite de 7 % HT minimum et de 7,50 % HT maximum en fonction de l'évolution du résultat net comptable avant commission de gestion,
- 3,40 % HT sur les produits de trésorerie.
- Une commission d'incitation à la performance de plus ou moins 120 000 € HT. 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 comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la Société de Gestion.

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
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	1 806 589,22			1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 472 404 056,56	144 241 463,84	11 662 349,82	1 604 983 170,58
Agencements et installations	68 119 648,34	17 941 619,11	12 555,10	86 048 712,35
Immobilisations en cours	87 590 446,86	2 930 003,54		90 520 450,40
Titres de sociétés de personnes - parts et actions		65 168 214,40		65 168 214,40
Créances rattachées aux titres de participations		66 009 756,85		66 009 756,85
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 628 114 151,76	296 291 057,74	11 674 904,92	1 912 730 304,58
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	576 541,25	19 862,96		596 404,21
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	576 541,25	19 862,96	0,00	596 404,21
TOTAL	1 633 561 121,57	296 310 920,70	11 674 904,92	1 918 197 137,35

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
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	1 806 589,22			1 806 589,22
Sous-total 1	4 870 428,56	0,00	0,00	4 870 428,56
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2	34 898 969,15	0,00	0,00	34 898 969,15
TOTAL	39 769 397,71	0,00	0,00	39 769 397,71

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses	4 860 341,37	1 763 522,54	1 095 666,02	5 528 197,89
Pertes et charges non récupérables	493 893,47	1 436 438,64	767 554,73	1 162 777,38
Travaux de Grosses Réparations	3 427 000,00	1 891 161,44	1 504 519,12	3 813 642,32
TOTAL	8 781 234,84	5 091 122,62	3 367 739,87	10 504 617,59

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	334 870 303,94	130 000 000,00	299 913 216,59	429 913 216,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 064 032,94	9 607 504,67		9 607 504,67
Dettes sur immobilisations	2 198 030,65	1 225 239,71		1 225 239,71
Autres dettes d'exploitation	4 402 276,15	3 206 872,94		3 206 872,94
Dettes aux associés	22 754 202,65	26 483 306,96		26 483 306,96
Dettes fiscales	1 739 089,96	3 196 171,16		3 196 171,16
Autres dettes diverses	23 315 378,82	27 506 815,65		27 506 815,65
TOTAL	403 343 315,11	201 225 911,09	299 913 216,59	501 139 127,68

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	576 541,25	596 404,21		596 404,21
Autres créances				
Sous-total 1	576 541,25	596 404,21		596 404,21
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	22 592 928,43	22 365 968,36		22 365 968,36
Créances fiscales	10 758 862,23	16 123 070,94		16 123 070,94
Créances sur cession d'immobilisations				
Fournisseurs débiteurs	575 810,96	796 428,23		796 428,23
Associés opération sur capital	11 366 926,87	13 483 947,50		13 483 947,50
Autres créances	17 605 536,88	34 276 409,68		34 276 409,68
Sous-total 2	62 900 065,37	87 045 824,71		87 045 824,71
TOTAL	63 476 606,62	87 642 228,92		87 642 228,92

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Variations		Situation de clôture au 31/12/2015
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	480 222,98	287 331,75		767 554,73
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 611 353,77		106 834,65	1 504 519,12
Total	2 091 576,75	287 331,75	106 834,65	2 272 073,85
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	2 015 848,94	1 473 191,11		3 489 040,05
Impôts fonciers non refacturables	2 234 728,58	289 896,84		2 524 625,42
Taxes sur les bureaux	986 535,19	103 976,95		1 090 512,14
Taxes sur les ordures ménagères	235 703,12	3 162,86		238 865,98
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	723 833,90	6 136,68		729 970,58
Divers	4 994 528,70	3 511 159,80		8 505 688,50
Total	11 191 178,43	5 387 524,24	0,00	16 578 702,67
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 858 959,26		47 291,99	7 811 667,27
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	365 239,58		120 612,35	244 627,23
Divers	1 778 981,08		117 523,46	1 661 457,62
Total	10 003 179,92	0,00	285 427,80	9 717 752,12
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	219 757,20	1 216 681,44		1 436 438,64
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	2 450 133,77		558 972,33	1 891 161,44
Total	2 669 890,97	1 216 681,44	558 972,33	3 327 600,08

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demander de bien vouloir :

- Autoriser l'élargissement de la zone d'investissement de votre SCPI,
- Autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant,
- Apporter une précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion.

Élargissement de la zone d'investissement et modification corrélative de la note d'information

La stratégie de la SCPI, telle que définie dans sa note d'information, est de privilégier les immeubles situés au cœur des zones d'activités tertiaires des grandes villes françaises, et surtout en Île-de-France.

Compte tenu de la taille de votre SCPI et afin de diversifier le risque géographique (pays) et locatif (entreprises), la Société de Gestion propose d'ouvrir la stratégie d'investissement hors de France, et notamment dans d'autres états de l'Union Européenne. La Société de Gestion restera sélective c'est-à-dire : emplacements non contestables, constructions récentes ou neuves, locataires de qualité.

Le Conseil de Surveillance garde par ailleurs le même droit de regard sur ces acquisitions que pour toute autre acquisition réalisée en France.

Nous vous proposons de bien vouloir autoriser l'élargissement de la zone d'investissement à l'ensemble des états de l'Union Européenne, et d'autoriser la modification corrélative de la note d'information de la SCPI.

Les statuts de la SCPI, qui ne font référence à aucune zone géographique d'investissement, resteront inchangés.

Prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant et modification corrélative de l'article VIII des Statuts

Le prix d'émission ou prix de souscription (235 €/part) est constitué d'une valeur nominale (153 €/part) et d'une prime d'émission (82 €/part). Cette prime d'émission est destinée à couvrir certains frais et n'exclut pas la possibilité d'affecter une partie en report à nouveau afin d'assurer l'égalité de traitement des associés.

En phase de souscription des parts, afin d'éviter la dilution des anciens associés vis-à-vis des nouveaux le prélèvement sur la prime d'émission et sa réaffectation en report à nouveau permet de maintenir cette capacité distributive. De plus le report à nouveau provient de sommes sur lesquelles les associés ont déjà été

fiscalisés. Ce rééquilibrage du report à nouveau permet de faire bénéficier aux anciens comme aux nouveaux d'une même distribution en franchise d'impôts.

Afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés pour toutes les nouvelles souscriptions de part, nous vous proposons donc d'autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1^{er} janvier 2015, et de modifier corrélativement l'article VIII des Statuts de votre SCPI pour les prochains exercices.

Précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion

Les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les SCI dont les SCPI peuvent détenir des parts.

Il en résulte une imprécision quant à savoir si, pour le calcul de la commission de gestion de votre Société de Gestion, les revenus de ces SCI doivent être considérés comme des revenus locatifs (perçus indirectement par votre SCPI au moment de leur perception par les filiales) ou des revenus financiers (dividendes perçus par votre SCPI lors de leur versement par les filiales).

Il vous est proposé de reconnaître expressément que les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation.

Nous vous proposons de modifier corrélativement l'article XVIII des Statuts de votre SCPI afin d'acter cette précision.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

En préambule votre Conseil de Surveillance souhaite insister sur la procédure d'expression de la volonté de chaque associé lors de l'Assemblée Générale.

Le support de vote et de procuration ont évolué depuis 2014 pour vous inciter, prioritairement, à être présent à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance.

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

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

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

A/ Renouveau et activité du Conseil de Surveillance :

1/ Renouveau des membres du Conseil de Surveillance

Un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2015 paru en janvier 2016 et 20 nouveaux candidats se sont manifestés.

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance, Messieurs Philippe BASTIN, Michel BAUD, Roland MEHANI et Daniel MONGARNY, nommés pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2013, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2015 le 09 juin 2016.

Ces quatre membres sortant ont demandé le renouvellement de leur mandat.

Afin de vous permettre d'apprécier l'activité et l'assiduité de chacun d'entre eux, nous vous présentons leur taux de présence en réunion plénière du Conseil de Surveillance au cours de leur dernier mandat.

• Philippe BASTIN	Taux de présence	100 %
• Michel BAUD	Taux de présence	100 %
• Roland MEHANI	Taux de présence	93,33 %
• Daniel MONGARNY	Taux de présence	94,44 %

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

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

2/ Activité du Conseil de Surveillance en 2015 :

Tout au long de l'année 2015, votre Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :

- Quatre réunions plénières du Conseil de Surveillance
- Une visite de patrimoine au cours de laquelle nous avons visité les immeubles à Anthony, à Issy Les Moulineaux (Axiom) et à Boulogne (Le Black Star).
- Quatre réunions de commissions spécialisées. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes :
 - Commission "Asset" (Cessions - Acquisitions - Travaux),
 - Commission "Property" (Gestion - Contentieux)
 - Commission "Financière" (Comptes - Financement)

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

B/ Thèmes spécifiques importants à souligner :

1/ Acquisitions et Cessions du patrimoine en 2015

a. Réalisations en 2015 :

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

En 2015, la SCPI a fait l'acquisition de 6 actifs en direct pour un montant total d'engagement de 157 M€ et de 4 actifs au travers de SCl pour un montant de 145 M€ soit un investissement total de 302 M€.

Le rendement immobilier moyen de ces acquisitions s'établit à 5,17 % qui se décompose de la manière suivante :

- Immeubles livrés et loués : 4,76 %
- Immeubles en cours de construction : 6,35 % (rendement cible)

L'information communiquée par la Société de Gestion nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice 2015.

Notamment chaque membre de votre Conseil de Surveillance est en possession d'un document regroupant une fiche de synthèse par immeuble détenu avec un historique de 10 ans.

Ces fiches représentent l'historique chiffré de vos investissements et donnent une vision économique (ni fiscale, ni comptable) de chaque actif nous permettant de porter un jugement immeuble par immeuble sur la qualité de ceux-ci, sur leur évolution prévisible et également de faire des comparaisons avec les nouveaux projets présentés. Ce reporting patrimonial permet de vérifier la pertinence de la politique d'investissement choisie et d'évaluer la politique d'arbitrage.

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

3/ Fonctionnement du Conseil de Surveillance :

Au cours de 2015 le Conseil de Surveillance a éprouvé le besoin d'analyser son propre fonctionnement avec l'objectif d'améliorer son efficacité et ainsi de mieux encore défendre les intérêts des porteurs de parts.

Dans le cadre d'un Groupe de Travail (GT) animé par Arnaud Barlet, Vice-Président, et composé du Bureau et quelques membres du Conseil de Surveillance une analyse a été réalisée à partir d'un questionnaire de 45 questions.

Sur le fond les conseillers sont globalement satisfaits des informations transmises par la Société de Gestion même si un effort de standardisation des documents produits est à poursuivre.

Quelques ajustements sont à faire autour des relations entre la Société de Gestion, le Bureau et le reste du Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, les éléments suivants ont été évoqués :

- réduction du nombre de réunions en particulier les commissions spécialisées
- généralisation de l'information financière à chaque réunion du Conseil de Surveillance afin, à terme, de réduire le nombre des commissions financières permettant d'informer dans le détail plus de membres du Conseil de Surveillance
- association renforcée de certains conseillers candidats, au-delà du Bureau, afin qu'ils apportent leurs compétences sur les sujets d'investissements notamment, tout en respectant la confidentialité indispensable dans le cadre d'opérations en cours de négociation.

Compte tenu de la proximité de l'AG de juin 2016 qui verra apparaître un nouveau Conseil de Surveillance qui à son tour désignera un nouveau Bureau, ce dernier aura à s'inspirer, à sa convenance, des travaux du GT.

La SCPI a réalisé 2 cessions pour un montant de 5,4 M€. Malgré la forte moins-value constatée sur ces 2 ventes il était nécessaire de céder ces immeubles vides, obsolètes qui auraient nécessité de gros travaux et un repositionnement incertain dans des marchés locatifs en souffrance (Guyancourt et Montrouge).

b. Politique d'investissement 2015 :

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

En synthèse la stratégie d'investissement que la Société de Gestion a réalisée en 2015 est la suivante :

- Allocation sectorielle :
 - 100 % Bureaux,
 - 0 % d'actifs de diversification (commerce, hôtellerie, logistique)
- Allocation géographique : 55 % à Paris, 35 % en Île-de-France et 10 % en région.
- Patrimoine :
 - Taux d'occupation proche de 100 % (sauf VEFA)
 - Patrimoine récent ou restructuré sans risque technique
 - Taille unitaire des actifs acquis entre 19 à 53 millions d'€
 - Les locataires des immeubles achetés ne représentent pas plus de 3 % des produits locatifs de la SCPI
- Quote part VEFA et Actifs Indirects :
 - VEFA représentant 5,49 % de la valeur de réalisation,
 - Actifs indirects représentant 9,60 % de la valeur de réalisation,
- Rendement Immobilier des acquisitions versus Coût des financements :
 - Respect de l'écart entre le taux de rendement de l'investissement et le taux du financement (spread) minimum de 150 points de base avec lissage des échéanciers de remboursements de l'ensemble des prêts bancaires en place.

2/ Taux d'occupation

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

En 2014, le taux d'occupation était de 87,01 %, et s'est dégradé au cours de l'exercice 2015 pour s'établir au taux annuel de 85,90 %. Nous notons toutefois une légère reprise au 4^e trimestre à 86,47 %.

Cette baisse sur l'année s'explique par les mesures d'accompagnement importantes accordées lors des relocations intervenues en 2015, et par l'effet moins marqué en fin d'année des acquisitions réalisées dont le taux d'occupation est systématiquement très proche de 100 %.

Toutefois 6 immeubles représentant les coûts du vide les plus importants au 4^e trimestre 2015 représentent un manque à gagner annuel de l'ordre de 7,7 millions d'€ de loyers par rapport à 122 millions de loyers si votre patrimoine était loué à 100 % soit 6 %.

Le rapport de force toujours favorable aux locataires continue de se traduire par des renégociations longues et importantes en fin de bail conduisant souvent, pour ne pas perdre le locataire, à une baisse de loyer ou/et à des mesures d'accompagnement importantes accordées en contrepartie, bien évidemment, d'un engagement ferme de longue durée. Ces franchises doivent se comprendre comme un manque à gagner à court terme mais aussi comme un investissement sur l'avenir pour votre SCPI.

Cet enjeu justifie pleinement notre demande lors de l'AG 2015 auprès de la Société de Gestion d'un plan d'actions chiffré sur 3 à 5 ans visant à réduire le taux de vacance et justifie une politique volontariste nouvelle présentée au point : C/ Perspectives 2016 d'Edissimmo.

3/ Dilution des porteurs de parts:

Lors de la précédente AG votre Conseil de Surveillance a évoqué le fait que le prix de souscription de 225 € avait un effet dilutif sur le résultat de votre SCPI qui offrait un rendement de 5,11 %.

Le Conseil de Surveillance estimait que, pour servir un rendement de 5,11 % à chaque nouvelle souscription, il était nécessaire que chaque nouvelle souscription soit investie dans des actifs qui offrent un rendement bien supérieur au 6 % base retenue alors par la Société de Gestion permettant de couvrir les frais de fonctionnement du fonds mais également des inévitables périodes de vacances enregistrées sur les immeubles.

Le nouveau prix de souscription de 235 € qui a été retenu en juillet 2015 et auquel votre Conseil de Surveillance était favorable, a permis de corriger en partie ce phénomène en ramenant alors le rendement servi à 4,89 % sur la base d'un dividende de 11,50 €.

Par ailleurs, les conditions actuelles des financements qui sont soit renouvelés, soit mis en place dans le cadre des nouveaux investissements, viennent également corriger ce phénomène.

4/ Distribution du dividende en 2015

L'exercice 2015 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 11,50 € représentant une rentabilité par part rapporté au prix de souscription moyen au 31/12/2015 (229,32€) de 5,01 %.

Celui-ci a été en partie financé par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières (1,50 €/part) et une baisse du report à nouveau de 0,15 €/part. Après affectation du résultat 2015, le report à nouveau s'établira à 3,85 € par part, soit un niveau supérieur à un trimestre de distribution (122,20 jours).

5/ Rémunération de la Société de Gestion :

La progression des commissions perçues par la Société de Gestion issues de l'empilage historique de nombreuses commissions et accentuée depuis le passage en capital variable, pour lequel le Conseil de Surveillance était défavorable, s'analyse comme une réelle captation de la création de valeur au profit de la Société de Gestion. Ainsi l'analyse du tableau présentant l'évolution des commissions perçues par la Société de Gestion sur une période de 7 ans intégrant 2 années en capital fixe et 5 ans en capital variable révèle que :

A. alors que les produits locatifs (loyers) stagnent de 2009 à 2015 (+4,37 %) et que les résultats comptables (distribuables) progressent faiblement (+6,17 %) l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressent très fortement (+322 %).

B. en structure, le poids des commissions perçues par la Société de Gestion par rapport aux produits locatifs de la même année a augmenté régulièrement chaque année et s'est accru au passage en capital variable passant de 9,16 % en 2009 à 28,25 % en 2015.

Évolution des commissions perçues par la Société de Gestion

Évolution sur 7 ans des commissions								
K€	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Δ2015/ Moy 7 ans
<i>Commissions sur recettes locatives</i>	7 661	7 319	7 013	6 996	7 482	7 858	7 692	100 %
<i>Commissions de performance</i>	0	0	0	0	0	0	120	
<i>Commissions sur produits financiers</i>	0	2	6	0	0	1	0	
Commissions de gestion	7 661	7 321	7 020	6 996	7 482	7 859	7 812	102 %
Commissions d'arbitrage	722	531	783	562	285	40	0	0 %
Commissions d'acquisition	370	1 212	0	0	0	0	0	0 %
Commissions de souscription	0	0	4 420	6 400	9 414	11 556	20 364	
Total Commissions	8 753	9 064	12 223	13 958	17 180	19 455	28 176	322 %
Produits locatifs	95 561	89 400	84 215	88 436	95 906	95 682	99 740	104 %
Résultat comptable	67 499	61 013	59 292	59 888	63 749	68 291	71 664	106 %
∑ Commissions / Produits Locatifs (%)	9,16 %	10,14 %	14,51 %	15,78 %	17,91 %	20,33 %	28,25 %	

Les commissions perçues par la Société de Gestion sont certes en partie affectées à ses charges propres liées à Edissimmo telles que les honoraires du property manager en charge des immeubles, du cabinet comptable ou des réseaux de distribution commercialisant les parts de la SCPI.

Nous en concluons néanmoins qu'une part importante de la valeur créée sur la période a bénéficié à la Société de Gestion et s'explique notamment par le jeu de la commission de souscription qui constitue dorénavant un apport permanent, substantiel et prépondérant pour la Société de Gestion.

Bien évidemment nous ne connaissons pas, du fait de la réglementation, la part de la commission de souscription redistribuée sous forme de rémunération auprès des distributeurs (réseaux commerciaux) ni la part conservée réellement par la Société de Gestion, constituant ainsi une rémunération non contrôlable et donc non contrôlée ni par le Conseil de Surveillance ni par le Commissaire aux Comptes.

La réglementation actuellement en cours d'évolution concerne notamment la dérive quantitative des commissions de souscription et leur relative absence de transparence dont votre Conseil de Surveillance n'est pas précisément informé.

Votre Conseil de Surveillance restera attentif à ces évolutions et évoquera ce sujet lors de la prochaine AG de 2016.

C'est dans ce contexte que votre Conseil de Surveillance lors de l'AG de 2015 vous avait annoncé un projet d'évolution du système de rémunération, lancé à son initiative et accepté par la Société de Gestion (détails en annexe de ce Rapport Annuel du Conseil de Surveillance).

Rapport général du Conseil de Surveillance

Ce système nouveau de rémunération a pour objectif d'être plus incitatif.

Il se base sur des critères de performance interne (performance intrinsèque du fonds) et des critères de performance par rapport au marché (comparaison avec les SCPI de la même catégorie).

Il a été mis en œuvre en 2015 pour la première fois.

Performance intrinsèque du fonds :

La commission de gestion perçue par la Société de Gestion est actuellement égale à 7,25 % des produits immobiliers encaissés. Cette commission est donc déjà incitative.

Mais, du fait du capital variable de votre SCPI qui conduit également à une augmentation du nombre de parts, nous avons préféré retenir comme indicateur de performance le résultat net par part en jouissance.

Ainsi, une partie de la rémunération de la Société de Gestion est dorénavant dépendante de l'évolution du "résultat net par part", reflétant ainsi la réelle capacité de votre SCPI à distribuer un dividende formé par sa propre rentabilité annuelle et cela, sans être pollué par l'accroissement quantitatif de votre fonds du fait des souscriptions nouvelles.

Performance du fonds comparée au marché :

Témoignant de sa confiance dans sa gestion la Société de Gestion a accepté de soumettre par ailleurs une partie de sa rémunération à la comparaison des performances des autres SCPI de bureaux du marché.

Ainsi quatre indicateurs calculés par un organisme indépendant, I.E.I.F., servent de critères :

- la performance du fonds,
 - Taux de Rendement interne sur 5 ans (TRI 5 ans)
 - Taux de Rendement interne sur 10 ans (TRI 10 ans)
- le rendement par part, Dividende sur Valeur de marché (DVM)
- l'évolution du prix de la part, Variation du Prix de la Part (VPM)

Pour chacun de ces critères si la Société de Gestion réalise une performance meilleure en terme d'évolution que la moyenne des autres SCPI de bureaux elle reçoit un complément de rémunération, dans le cas inverse une réduction de rémunération sera appliquée.

Outre son caractère incitatif cette comparaison avec les autres opérateurs du marché nous permet annuellement de vérifier si la politique générale choisie par votre fonds s'avère plus ou moins performante par rapport aux autres SCPI de la même catégorie. Ce dispositif s'appliquera sur 3 années (2015 à 2017), à l'issue desquelles une analyse sera établie avec la Société de Gestion sur cette formule novatrice afin de la faire éventuellement évoluer.

Résultat du calcul de performance appliquée en 2015 :

La nouvelle formule de rémunération de la Société de Gestion s'est appliquée pour la première fois sur les comptes de l'année 2015.

Cette formule votée à l'occasion de la dernière AG est basée sur une commission de 7,25 % des produits locatifs corrigée par, à la fois :

- Une variabilisation de la commission de gestion en fonction du résultat net d'Edissimmo avant commission de gestion,
- Une prime en fonction des performances d'Edissimmo, par comparaison avec celles des SCPI concurrentes en immobilier de bureau (benchmark IEIF).

Résultat du calcul de la commission de gestion pour 2015

Commission avant ajustement	7 907 627 K€
Ajustement en fonction du résultat comptable (HT)	- 215 960 K€
Ajustement au titre du comparatif SCPI de bureaux	+ 120 000 K€
Commission après ajustement	7 811 667 K€
Écart	- 95 960 K€

Ce résultat s'analyse comme l'ajustement de la commission de gestion antérieure (avant ajustement) modifiée par deux éléments :

- une réduction au titre de la performance intrinsèque de - 215 960 K€ compte tenu de la baisse du résultat 2015
- une augmentation au titre de la performance comparée par rapport aux SCPI de bureaux de + 120 000 K€, la baisse des indicateurs de notre SCPI étant moins forte en 2015 que celle des autres SCPI de bureaux

Globalement l'application du nouveau calcul de la commission de gestion correspond en 2015 à une réduction de 95 960 K€.

C/ Perspectives 2016 d'Edissimmo :

Edissimmo, issue de la fusion de plusieurs SCPI Unipierre en 1986, a trente ans.

Votre SCPI a toujours été l'une des plus importantes SCPI du marché et a été beaucoup observée à ce titre.

Néanmoins cette résilience cache des épisodes mouvementés que nous avons vécus et dont le Conseil de Surveillance vous a informés régulièrement.

En plus des évolutions propres à l'ensemble des SCPI nous avons régulièrement défendu des positions dans l'intérêt des porteurs de parts face à la Société de Gestion.

C'est ainsi que depuis plusieurs années, face à une performance insuffisante expliquée par un faible taux d'occupation du patrimoine et de certains investissements non performants, votre Conseil de Surveillance a défendu un montant du dividende sans rupture, en exploitant la possibilité de prélever sur le report à nouveau et la réserve de plus-value immobilière.

Cette politique a permis de distribuer chaque année un dividende supérieur au résultat économique annuel dans l'espoir que les améliorations tendanciennes du taux d'occupation aidés par une amélioration espérée de la conjoncture, à l'instar de nos dirigeants politiques, assurent le rétablissement de la situation antérieure.

Depuis plusieurs années l'environnement économique a considérablement changé avec une durable baisse des taux financiers qui a entraîné, par voie de conséquence, un renchérissement des actifs et notamment de l'immobilier.

C'est dans ce contexte que la Société de Gestion propose de conduire une politique nouvelle volontariste et proactive permettant à votre SCPI d'exploiter toutes ses potentialités.

Une très grande majorité du Conseil de Surveillance a adhéré à cette nouvelle politique et s'est approprié à la fois le diagnostic et les décisions que nous vous soumettons.

Diagnostic de la situation :

- Edissimmo ne peut durablement compenser son insuffisante rentabilité en servant un dividende supérieur à sa création économique annuelle, sans ponctionner ses propres réserves.
- Aucun espoir ne peut être nourri sur l'amélioration du marché de l'immobilier d'activité malgré sa résistance dans Paris intra-muros.

- Le patrimoine d'Edissimmo est lesté par un certain nombre d'immeubles qui sont devenus sous-performants face au rapport de force des locataires envers les bailleurs.
- Les SCPI restent globalement performantes par rapport aux autres placements ce qui entraîne de capitaux très abondants venus s'investir sur ces supports immobiliers.
- Certains marchés européens offrent, dorénavant, un rendement plus élevé qu'en France.

Décisions en matière de politique de gestion :

La politique de gestion proposée constitue une inflexion de la stratégie d'origine d'Edissimmo.

Tout en restant orientée principalement sur les immeubles de bureaux, elle vise un recentrage des actifs sur Paris et un développement des investissements sur certaines régions d'Europe.

Pour mener ce projet notre SCPI dispose de moyens solides et la Société de Gestion a sélectionné des critères précis :

- Les moyens à la disposition d'Edissimmo :
 - Un programme de cessions, sous forme de portefeuilles d'immeubles, assurant l'allègement de notre patrimoine de certains actifs et permettant de consacrer des sommes importantes à de nouveaux investissements.
 - Une collecte annuelle nette estimée pour les prochaines années à de 200 millions d'€ par an qui donneront également des moyens significatifs pour investir.
 - Un ajustement à la baisse du dividende permettant de conforter les réserves d'Edissimmo nécessaires à sa nouvelle politique d'investissement.
 - Un recours à l'effet de levier pour profiter des faibles taux de crédit actuellement.
 - Ces différents éléments qui représentent un total de près de 600 millions d'€, mettent Edissimmo en capacité de réorienter plus de 25 % de son patrimoine.
- Les critères d'investissement
 - Recentrage du patrimoine en faveur des actifs de bureaux parisiens permettant d'améliorer la sécurité en termes d'occupation, malgré une rentabilité réduite immédiate confirmant la qualité des actifs.

- Extension de notre territoire en s'intéressant à des investissements dans des pays européens limitrophes qui bénéficient de conjonctures économiques plus florissantes que notre pays.
- Sélection d'investissements fortement occupés ou avec une très forte probabilité de trouver rapidement des locataires et partant réduisant le risque locatif.
- Réduction relative des investissements de diversification (autres que les bureaux) qui paraissent plus sensibles à la conjoncture (logistique, actifs spécialisés,...) ainsi que des investissements en province.

Le Conseil de Surveillance vous demande de voter favorablement pour la politique nouvelle proposée par la Société de Gestion bien que le corollaire de ces actions soit accompagné par une réduction du dividende.

C'est après mûre réflexion que le Conseil de Surveillance a accepté la proposition de réduction du dividende alors même qu'Edissimmo est considéré comme un placement de rendement pour les porteurs de parts.

C'est aussi pourquoi, en contrepartie, le Conseil de Surveillance exprimera des exigences en termes de suivi et de résultat sur la politique nouvelle d'investissement auprès de la Société de Gestion.

Dans ce contexte la distribution prévisionnelle 2016 serait revue à la baisse avec 3 premiers acomptes fixés à 2,70 €/part sur la base d'une distribution annuelle de 10,80 € par part. Le dernier acompte pourrait être majoré en fonction du résultat de fin d'année et des événements intervenus durant l'exercice.

D/ Projets d'avenir 2016 :

Pour 2016, nous vous proposons d'orienter nos actions et la vigilance du Conseil de Surveillance plus particulièrement sur :

1. L'analyse comparée des charges générales d'Edissimmo et la proposition, le cas échéant, d'un plan de réduction de celles-ci (action engagée en 2015).
2. Le suivi attentif de l'évolution de la réglementation sur le traitement des distributeurs en termes de commissionnements commerciaux permettant une transparence de l'utilisation de la commission de souscription.

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

- Processus de fusion
- Généralisation du capital variable
- Amélioration de la liquidité des parts sur le marché
- Recours à un dépositaire
- Réduction des contraintes de gestion sur le patrimoine
- Possibilité d'investir non seulement en direct mais par le biais des SCI
- Projet d'évolution du plan comptable des SCPI

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

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

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

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

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

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

E/ Informations réglementaires :

1/ Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice :

La lecture de ce tableau permet de comprendre la formation de résultat de votre SCPI et son évolution entre 2014 et 2015.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance :	6 612 803		7 718 576	
	En € par part de jouissance moyen		Évolution en %	
	Exercice 2014	Exercice 2015		
Résultat d'exploitation	11,2	10,59	-5,45 %	
Résultat financier	-0,87	-0,69	-20,69 %	
Produits ou charges exceptionnels	0	0		
Résultat	10,33	9,90	-4,16 %	
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0		
Abondement au report à nouveau	3,33	-0,10	-103,00 %	
Dividende	11,5	11,5	0,00 %	
Dont Distribution PVI	4,50	1,50	-66,67 %	
Dividende/PFL versé au Trésor	0,00	0,00	0,00 %	

A/ Le résultat d'exploitation

La baisse du résultat d'exploitation de 5,45 % est liée principalement aux renégociations à la baisse de loyers et mesures d'accompagnement (franchises) avec les locataires, compte tenu d'un environnement économique en berne.

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.).

B/ Le résultat financier

Le montant des produits financiers sur l'exercice 2015 est en augmentation par rapport à 2014 grâce aux produits financiers des participations dans les SCI.

Les charges financières nettes sont stables passant de 5 798 353 € en 2014 à 5 800 364 € en 2015 grâce à :

- la rémunération des appels de fonds des VEFA,
- la baisse des coûts de la dette.

C/ Le résultat comptable

Le résultat comptable par part a baissé de 4,16 % en 2015, de 10,33 €/part à 9,90 €/part. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des produits locatifs par part (-4 %) liée à des renégociations de loyers à la baisse et à une partie de la collecte investie qu'en fin d'année.

Rapport général du Conseil de Surveillance

2/ Les parts de la SCPI

Edissimmo a été transformée en SCPI à Capital variable en septembre 2012.

a. Marché primaire :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	43 590	225	9 807 750 €
Février	48 306	225	10 868 850 €
Mars	67 570	225	15 203 250 €
Avril	171 250	225	38 531 250 €
Mai	62 272	225	14 011 200 €
Juin	238 628	225	53 691 300 €
Juillet	67 593	235	15 884 355 €
Aout	86 356	235	20 293 660 €
Septembre	56 770	235	13 340 950 €
Octobre	76 032	235	17 867 520 €
Novembre	73 854	235	17 355 690 €
décembre	118 819	235	27 922 465 €
Total 2015	1 111 040,00 €		254 778 240,00 €

Edissimmo a collecté 255 M€ brute en 2015, ce qui correspond à un montant net investissable de 213 M€, d'ores et déjà investi au travers des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Pour éviter tout décalage entre le moment où les fonds sont collectés et celui où Edissimmo perçoit les 1^{ers} loyers des acquisitions, un financement court terme a été mis en place de façon à anticiper à la fois les cessions et la collecte.

b. Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 105 357 parts.

3/ Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 187,30 € par part au 31 décembre 2015, en hausse de 0,8 % par rapport à 2014. La valeur de reconstitution s'établit à 221,67 € par part au 31 décembre 2015, en hausse de 1,6 % par rapport à 2014.

La valeur du patrimoine d'Edissimmo s'est appréciée de 2,35 % à périmètre constant, mais les cessions réalisées en deçà de la valeur d'expertise (-31,5 %) et la distribution de plus-value (1,5 €/part) ont ramené l'évolution de la valeur de réalisation à 0,8 % pour s'établir à 187,30 € / part.

Le prix de souscription à 235 €/part reste supérieur à la valeur de reconstitution au 31/12/2015 et se situe dans le tunnel réglementaire.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs d'Edissimmo 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 s'élève à 1 494 332 655 € soit 186,10 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et passifs s'élève à 1 504 648 287 € soit 187,30 € par part, en hausse de 0,8 % par rapport à 2014 (185,74 €),
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription) s'élève à 1 780 752 485 €, soit 221,67 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée Générale, nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions qui vous sont proposées.

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

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

Annexe au Rapport Annuel du Conseil de Surveillance

Détails de la Rémunération de la Société de Gestion pour 2015

- Le Conseil de Surveillance rappelle la commission perçue par la Société de Gestion au titre de 2014 :
- Une 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 2014.
- 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 euros hors taxes par acte, pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 euros hors taxes, par acte, lors d'une cession de gré à gré.
- Une commission de souscription de 8,392 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée :
- A hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- A hauteur de 2,392 % TTC, à la recherche des investissements.
- Le Conseil de Surveillance vous a proposé d'adapter une nouvelle méthode de calcul de la Commission de Gestion :

La commission de gestion est un pourcentage des recettes locatives HT, plafonné statutairement à 10 % HT et de 7,25 % HT au titre de l'exercice 2014.

Tout en restant dans le cadre de la règle prévue statutairement, nous avons demandé à la Société de Gestion de nous présenter un mode de calcul de la commission de gestion, variabilisée en fonction de l'évolution du résultat d'Edissimmo et tenant compte de l'évolution des performances d'Edissimmo par rapport au marché des SCPI Bureaux.

Ainsi, la nouvelle formule à laquelle nous sommes parvenue est la suivante :

$$Y = 7,25\% + a * (X - \text{PIVOT})$$

Définitions des termes de la formule :

- 'Y' : est le taux variable applicable aux produits locatifs
- 'X' : est le résultat net par part de l'exercice concerné avant commission de gestion
- PIVOT : est le montant de référence par part de la SCPI, soit 11,58 € (montant prévisionnel communiqué lors de la Commission financière du Conseil de Surveillance de la SCPI tenue le 20 novembre 2014). Ce montant est fixé jusqu'à l'exercice clos le 31/12/2017.
- 'a' : est la pente (soit le coefficient appliqué à la variation du Résultat Net avant commission de gestion), telle que déterminée ci-dessous.

Par ailleurs, nous vous proposons une prime (positive ou négative) en fonction l'évolution de 4 indicateurs de marché publiés par l'IEIF (Institut d'Epargne Immobilière et Foncière, en comparaison de l'évolution de ces indicateurs pour la moyenne des SCPI de bureaux :

- TRI 5 ans
- TRI 10 ans
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)
- Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

Cette prime est de +/- 30 000 € par indicateur.

Cette prime pourra augmenter la commission de gestion de 120 K€ maximum si Edissimmo sur-performe la moyenne des SCPI Bureaux sur les 4 indicateurs et pourra donc baisser de 120 K€ si Edissimmo a une performance inférieure à la moyenne des SCPI Bureaux sur les 4 indicateurs.

Rapport du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Associés,

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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 de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 œuvre 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 externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - 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 aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations 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 société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. 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.

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.

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

Fait à Courbevoie, le 19 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

L'assemblée Générale Ordinaire en date du 09 juin 2015 a décidé à compter de ce jour et pour une durée de 3 ans à confirmer annuellement, de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion comme suit, les autres dispositions relatives aux conditions de rémunération de la Société de Gestion sont reconduites jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015 :

Modalités de calcul de la commission de gestion

Les modalités de calcul de la rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion conformément à l'article XVIII des statuts, sont modifiées afin d'adopter une méthode de calcul permettant de fixer un taux "variable" qui s'applique dorénavant et déjà au montant des loyers et des charges. Le taux actuel étant fixé à 7,25%. Par ailleurs, la rémunération de la Société de Gestion intègrera une mesure d'incitation à la performance basée sur un mécanisme d'ajustement de la rémunération à la hausse ou à la baisse en complément ou en déduction de la rémunération précédemment calculée, sur une base annuelle.

a- Taux de rémunération :

A compter de la présente Assemblée Générale, la rémunération de la Société de Gestion sera calculée selon la formule suivante qui intègre un taux variable fixé en fonction de l'évolution du résultat net comptable avant commission de gestion.

Formule de calcul :

$$Y = 7,25\% + a * (X - \text{PIVOT})$$

Définitions des termes de la formule :

'Y' : est le taux variable applicable aux produits locatifs

'X' : est le résultat net par part de l'exercice concerné avant commission de gestion

PIVOT : est le montant de référence par part de la SCPI, soit 11,58 € (montant prévisionnel communiqué lors de la Commission financière du Conseil de surveillance de la SCPI tenue le 20 novembre 2014). Ce montant est fixé jusqu'à l'exercice clos le 31/12/2017.

'a' : est la pente (soit le coefficient appliqué à la variation du Résultat Net avant commission de gestion), telle que déterminée ci-dessous.

Étant entendu que la formule susmentionnée sera encadrée dans les limites suivantes :

si $X < 11,58$ € alors $Y = 7,25\% + 0,33\% * (X - \text{PIVOT})$;

- 'a' étant égal à : 0,33 %,

- Y étant limité au taux minimum de 7,00 %

si $X \geq 11,58$ € alors $Y = 7,25\% + 0,33\% * 60\% * (X - \text{PIVOT})$;

- 'a' étant égal à : 0,33 % * 60 %,

- Y étant limité au taux maximum de 7,50 %

b- Adoption de mesures d'incitation à la performance

Les mesures d'incitation à la performance, qui sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts, seront fonction de la variation à la hausse ou à la baisse de la comparaison annuelle des indicateurs de performance de la SCPI par rapport à ceux calculés par l'Institut d'Épargne Immobilière et Foncière concernant les SCPI de bureaux, publiés dans l'étude statistique annuelle de l'IEIF relative à la performance des

SCPI (les « Indicateurs de Marché »). Les indicateurs de la SCPI sont ceux également publiés par l'IEIF dans la même étude. Lesdits indicateurs sont définis comme suit :

- **TRI 5 ans** : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 5 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.
- **TRI 10 ans** : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période de 10 ans avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.
- **Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- **Variation du Prix Moyen de la part (VPM)** : Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Dès lors que la variation de l'indicateur de la SCPI sera supérieure ou égale à la variation des Indicateurs de Marché une rémunération de 30.000€ par indicateur sera ajoutée (la "Prime"). En revanche, dès lors que la variation de l'indicateur de la SCPI sera inférieure à la variation des Indicateurs de Marché une déduction de 30 000 € par indicateur sera appliquée (la "Déduction").

Aussi, le calcul de la Prime/Déduction sera fonction du tableau suivant :

Indicateurs de Marché vs. SCPI	Variantes	Déduction	Prime	Déduction / Prime
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	0/4	(120 000 €)	0 €	(120 000 €)
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	1/4	(90 000 €)	30 000 €	(60.000 €)
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	2/4	(60 000 €)	60 000 €	0 €
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	3/4	(30 000 €)	90 000 €	60 000 €
Nbre d'Indicateurs ≥ Performance SCPI	4/4	0 €	120 000 €	120 000 €

La mesure de la comparaison des indicateurs sera effectuée en année N en comparant la variation entre l'année N-1 et l'année N-2 et en comptabilisant le résultat obtenu à l'exercice clos de l'année N-1. Ainsi, par exemple, pour l'arrêté des comptes 2015, le calcul de la Prime et/ou Déduction sera effectué en comparant la variation des indicateurs de l'année 2015 par rapports à ceux de l'année 2014. Le résultat de ce calcul sera comptabilisé au titre de l'exercice clos au 31/12/2015.

En outre, dès lors que l'étude annuelle de l'IEIF ne sera pas publiée avant la clôture des comptes, la mesure d'incitation à la performance ne sera pas mise en application.

Enfin, si ladite étude ne comportait que certains indicateurs, la mesure d'incitation à la performance se limiterait aux indicateurs publiés.

Pour l'exercice 2015, cette rémunération s'élève à 7 691 667,27 € HT. Au titre des mesures d'incitation à la performance, la rémunération s'élève à 120 000 € HT.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

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.

Rémunérations de souscription :

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

Cette commission de souscription est destinée :

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

Pour l'exercice 2015, cette rémunération s'est élevée à 20 364 424,72 euros HT.

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.

Rémunérations d'arbitrage :

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2014 a décidé de fixer, pour l'exercice 2014, la commission sur cessions/acquisitions, perçue par la Société de Gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2015, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la Société de Gestion 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 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 19 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes,
MAZARS
Odile Coulaud

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 71 664 188,92 € et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Maintien du report à nouveau unitaire

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Ainsi, pour les nouvelles parts souscrites en 2015, il sera procédé à l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 3 946 144,70 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 3 946 144,70 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

L'adoption de la présente résolution est sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, de la 18^e résolution relative au maintien du report à nouveau unitaire existant et de la modification corrélative de l'article VIII des Statuts.

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

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

ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	71 664 188,92 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	26 465 089,71 €
• augmenté du report à nouveau créée de :	3 946 144,70 €
constitue un bénéfice distribuable de :	102 075 423,33 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 72 370 809,97 €
soit : 10,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 29 704 613,36 €

soit : 3,85 € par part de la SCPI.

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 10 858 735,88 €, soit 1,50 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

Impôt sur les plus-values immobilières

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

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

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

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

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

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'avère nul.

Texte des résolutions

Neuvième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 1 494 332 655 €, soit 186,01 € par part,
- valeur de réalisation : 1 504 648 287 €, soit 187,30 € par part,
- valeur de reconstitution : 1 780 752 485 €, soit 221,67 € par part.

Dixième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Onzième résolution

Précision sur la commission de gestion

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civiles de placement immobilier sont porteurs. Néanmoins, il est proposé à l'Assemblée Générale de reconnaître expressément que pour l'exercice clos le 31/12/2015 ces revenus seront considérées comme des produits locatifs hors taxes encaissés.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, rappelle que les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles elle détient une participation, à proportion de ladite participation.

Douzième résolution

Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer à 120 000 € le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) au titre de l'exercice en cours.

et prend acte que ce budget sera affecté dans le cadre des règles fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Treizième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 15 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (MM. Philippe BASTIN, Michel BAUD, Roland MEHANI et Daniel MONGARNY) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

et décide en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 5 postes vacants à pourvoir en application des dispositions transitoires prévues par l'article XX, 8 des Statuts de la SCPI, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Quatorzième résolution

Renouvellement des CAC

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que les mandats de :

- MAZARS, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI, et
- Pierre MASIERI, Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI :

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler leurs mandats pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2021.

Quinzième résolution

Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Seizième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

À titre extraordinaire

Dix-septième résolution

Élargissement de la zone d'investissement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux états de l'Union européenne

et prend acte que la phrase suivante "La SCPI est susceptible d'investir accessoirement dans tout état de l'Union européenne" sera intégrée à la fin du 5^e paragraphe du "2.2 Politique de développement" de la note d'information de la SCPI.

Dix-huitième résolution

Maintien du montant unitaire du report à nouveau existant

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part,

autorise le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1^{er} janvier 2015,

décide de modifier l'article VIII des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE VIII - PRIME D'EMISSION ET DE FUSION

La prime d'émission et la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que 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.
- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

Dix-neuvième résolution

Modification des statuts relative à la précision apportée sur les produits locatifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

afin de clarifier les statuts quant aux distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civiles de placement immobilier sont porteurs, et tel que ce sujet est exposé dans la 11^e résolution,

décide de modifier le 1. de l'article XVIII des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

1. Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. Elle pourra être calculée en utilisant à plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les produits locatifs, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation,
- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

Il appartient chaque année à l'assemblée générale de fixer, à l'intérieur de ce plafond, les taux forfaitaires et règles précises à utiliser pour la période allant jusqu'à la tenue de l'assemblée générale de l'année suivante.

Vingtième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

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

Annexe aux résolutions

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Roland MEHANI
- Emmanuel JUNG
- Arnaud BARLET
- Jean-Marie CLUCHIER
- APPSCPI
- Philippe BASTIN
- Michel BAUD
- Christian BOUTHIE
- François CAPES
- André MADEORE
- Daniel MONGARNY
- Hubert LIGONES
- SPIRICA
- Jean-François DUPOUY
- Xavier BONAMY

Les mandats de Messieurs Philippe BASTIN, Michel BAUD, Roland MEHANI et Daniel MONGARNY arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 9 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Conformément aux dispositions transitoires des statuts, **cinq postes sont à pourvoir**.

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

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Philippe BASTIN	61	Ancien cadre administratif au pôle "concessions autoroutières" du groupe VINCI	866	/
2 Daniel MONGARNY	64	Retraité de la fonction publique	200	L'Oustal des Aveyronnais : 7 Rivoli Avenir Patrimoine : 11
3 Roland MEHANI	65	Cadre supérieur financier	7 700	Duo Habitat : 10
4 Michel BAUD	65	Retraité de la Gendarmerie	2 000	/

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5 Xavier DECROCCQ	52	Directeur financier Groupe Industriel	100	/
6 Joseph MARNIER	66	Retraité cadre bancaire	105	Duo Habitat : 25
7 Xavier SABLE	55	Responsable Administratif et Comptable	100	L'Oustal des Aveyronnais : 58 Rivoli Avenir Patrimoine : 529
8 SCI SABLEX SI	/	SCI	1 445	Rivoli Avenir Patrimoine : 333
9 Max WATERLOT	64	Retraité du BTP, Expert auprès des Tribunaux	1 228	Amundi Défi Foncier : 20 Gemmeo Commerce : 990 Reximmo Patrimoine 3 : 28
10 Jean-Luc BRONSART	60	Investisseur immobilier et bailleur privé	406	Génépière : 22
11 Jean-Yves LAUCCOIN	56	Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes	2 500	/
12 Alain MAZUE	62	Retraité, ancien cadre bancaire	126	Gemmeo Commerce : 81 Rivoli Avenir Patrimoine : 110 L'Oustal des Aveyronnais : 20
13 Daniel ROTA	62	Ingénieur territorial	500	/
14 Thierry LEBRUN	75	Retraité, ancien Cadre responsable logistique	600	/
15 Gilles AMICHAUD	66	Retraité, ex-dirigeant PME et Multinationale	214	/
16 Gilles AUBRY-MARAIS	62	Notaire	976	/
17 SC CHANTEMERLE	/	SCI	15 400	/
18 Jean-Luc PAUR	64	Retraité, ancien conducteur de travaux	550	/
19 Patrick LORAND	62	Dirigeant d'une société de conseils	500	/
20 Guy PROFFIT	66	Retraité	1 134	Premely Habitat : 25
21 Jean-Baptiste LORAND	68	Retraité (ancien directeur Industriel)	1 853	/
22 SCI ANTHEMIS	/	SCI	1 496	/
23 Jean-Marc DAVID	45	Responsable Gestion Financière banque	314	/
24 Gérard BAYLE	62	Retraité, ancien Responsable juridique, ancien Directeur d'Agences Entreprises	150	/

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

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

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

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

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

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II- Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21 /03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

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

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

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

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

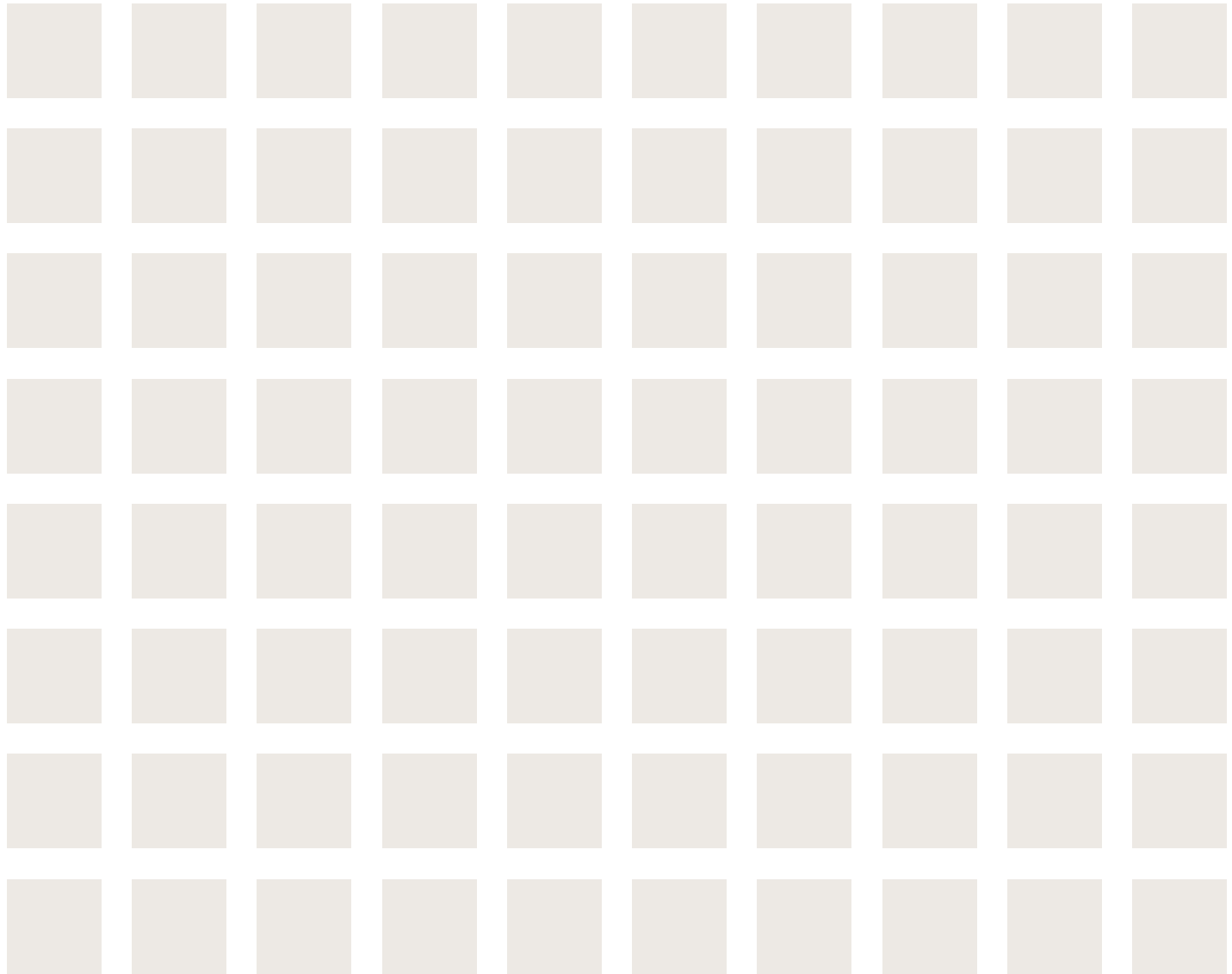
...vous souhaitez assister au 2^e tour :

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

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



EDISSIMMO - Société Civile de Placement immobilier
Visa AMF n° 12-22 du 28/09/2012
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

