

# Edissimmo



Rapport annuel 2016

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	19
Situation des investissements au 31 décembre 2016	22
Comptes annuels au 31 décembre 2016	26
Règles et méthodes comptables	29
Compléments d'informations	31
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports des Commissaires aux Comptes	40
Texte des résolutions	43
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	46

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

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	Alain MAZUE Arnaud BARLET
Membres	APPSCPI Max WATERLOT Daniel MONGARNY Emmanuel JUNG Philippe BASTIN Hubert LIGONES Christian BOUTHIE François CAPES SPIRICA Jean-François DUPOUY Xavier BONAMY André MADEORE

## Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Pierre MASIERI

## Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

## au 31 décembre 2016

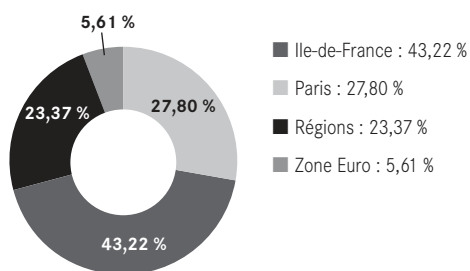
Date de création	1986
Nombre de parts souscrites	9 506 581
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2016	8 851 958
Nombre moyen de parts en jouissance	8 263 082
Valeur de réalisation	1 763 608 789,10 €
Nombre d'associés	55 441
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	86
Surface du patrimoine	696 191 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	369
Taux d'occupation financier annuel	87,82%
Résultat par part	9,79 €
Dividende par part (non optant PFNL)	10,50 €
Dividende par part (optant PFNL)	10,50 €
<i>Dont distribution de Plus-value immobilière</i>	<i>3,40 €</i>
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) <sup>(1)</sup> (RAN)	6,37 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire.

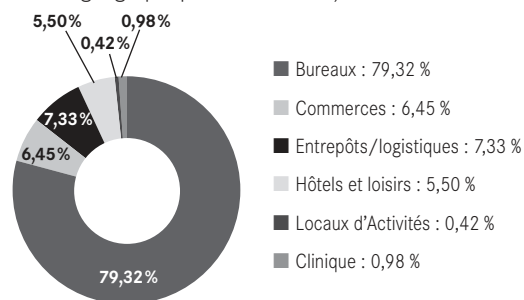
(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

## Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

## La conjoncture immobilière- Immobilier d'entreprise

### Le marché de la location

#### Le marché des bureaux en Ile-de-France

##### Une année active malgré le contexte économique fragile

Malgré un contexte économique fragile, les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,4 millions de m<sup>2</sup>. En hausse annuelle de 7 %, ce niveau dépasse la moyenne sur 10 ans et en fait la 4<sup>e</sup> meilleure année de la décennie. La bonne performance de 2016 s'explique par le rebond des grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>), 65 opérations pour 891 100 m<sup>2</sup>.

Les performances géographiques ont été inégales. 2016 a ainsi été l'année de Paris intra-muros et La Défense : malgré une offre immédiate restreinte, Paris Centre Ouest est dans la lignée de son excellente année 2015, et Paris Sud et La Défense signent des volumes commercialisés records, en particulier grâce aux grandes transactions. Le Croissant Ouest (Périphérie ouest de Paris) a sous-performé en 2016, sous l'effet d'une faible activité sur les grandes surfaces. Malgré un rebond en fin d'année, les commercialisations en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> Couronnes demeurent, sur l'ensemble de 2016, en dessous de leur moyenne décennale.

Le bon niveau de commercialisation a favorisé une diminution des bureaux vides : au 31 décembre 2016, 3,5 millions de m<sup>2</sup> étaient disponibles en Ile-de-France. Après un 6<sup>e</sup> trimestre consécutif de baisse, le taux de vacance francilien atteint 6,2 %, au plus bas depuis 2009. L'écart persiste entre marché parisien d'un côté et le marché périphérique de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest (Nord-Ouest de Paris intra-muros) atteint 3,6 % fin 2016, un point bas en près de 15 ans alors que celui de La Défense et du Croissant Ouest tutoie les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, atteignent un point bas en près de 10 ans avec 15 % de l'offre disponible fin 2016, contraignant la palette de choix des utilisateurs.

Même si des signes d'amélioration du marché locatif sont à signaler (augmentation de la demande placée, baisse du taux de vacance, raréfaction de l'offre neuve) cela ne suffit pas encore à voir une augmentation généralisée des loyers qui restent sous pression d'une réalité économique (fortes mesures d'accompagnements) et seuls les meilleurs biens parisiens ont connu de légères hausses de loyer en 2016.

#### Le marché des entrepôts

##### 2016, année record pour la logistique

Après une année 2015 très active, 2016 signe un record de commercialisation sur le marché français de la logistique avec 3,7 millions de m<sup>2</sup>. Ce résultat a été

favorisé par les 16 opérations portant sur des entrepôts XXL (> 50 000 m<sup>2</sup>) pour un total de 1,1 million de m<sup>2</sup> mais aussi par la forte activité de l'e-commerce et des distributeurs.

Les valeurs faciales ont été globalement stables au 4<sup>e</sup> trimestre 2016, avec des valeurs allant jusqu'à environ 60 euros/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France, 46€/m<sup>2</sup>/an en Rhône Alpes.

### Le marché des commerces

#### Les enseignes poursuivent leurs stratégies de repositionnement

Bien que les dépenses de consommation des ménages en France aient rebondi en 2016, avec + 1,8 % soit la plus forte augmentation en 9 ans, les valeurs locatives des meilleures localisations sont globalement stables sur 1 an, tandis qu'elles ont tendance à baisser sur les axes secondaires. Cela s'explique par le fait que les enseignes poursuivent l'évolution de leurs stratégies commerciales complémentaires d'une offre en ligne, en privilégiant les meilleurs emplacements au détriment des zones secondaires.

### Le marché de l'investissement

Près de 26 Mds d'euros d'investissements ont été, à ce stade, recensés en France. Les bureaux restent, de loin, la 1<sup>ère</sup> classe d'actifs, suivis par les commerces (avec environ 3,7 Mds d'euros investis, en retrait malgré de forts volumes pour les retail parks) et les locaux d'activités et logistique avec 2,8 Mds d'euros, en forte croissance (2<sup>e</sup> meilleure année en près de 15 ans).

Les localisations traditionnelles de Paris et de sa périphérie ouest ont eu la faveur des investisseurs en 2016, cumulant près de 70 % des investissements hors hôtellerie. Les chiffres provisoires dénotent une part plus réduite des investissements en régions (14 % des volumes hors hôtellerie) qui sera fort probablement révisée à la hausse courant 2017.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux prime ont été actées au 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Pour les actifs de bureaux, la compression a eu lieu sur plusieurs marchés périphériques, mais aussi dans le Quartier Central des Affaires qui a atteint un nouveau plancher historique à 3 %.

Face à ces rendements prime sur les immeubles loués, certains investisseurs poursuivent leurs stratégies de VEFA (Ventes en État Futur d'Achèvement), notamment "en blanc" (sans locataire au moment du lancement des travaux). Celles-ci ont davantage concerné la 1<sup>ère</sup> Couronne.

## Les perspectives 2017

Au niveau économique, le scénario central est celui de la poursuite de la reprise économique modérée en Europe continentale. La croissance du PIB français devrait ainsi être proche de 1,2 % en 2017. Les taux à 10 ans devraient augmenter légèrement en 2017 par rapport à 2016, ce qui est par exemple déjà le cas pour la France depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Notons aussi que l'environnement reste incertain, avec notamment le début des négociations du Brexit et un calendrier électoral chargé en Europe avec des élections majeures aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, et potentiellement en Italie.

Au niveau immobilier, suivant le scénario central, la part de bureaux vacants devrait reculer légèrement en Ile-de-France, et les grandes surfaces de qualité

devraient rester un produit assez rare. Au niveau des loyers, une hausse pourrait être constatée pour les meilleurs biens des secteurs où l'offre est insuffisante.

La demande des investisseurs en biens immobiliers devrait rester élevée, même si l'élection présidentielle française pourrait peser dans un premier temps sur les décisions de certains investisseurs étrangers. L'offre demeurant contrainte, les taux de rendement pour les bureaux devraient rester bas, dès lors que l'actif est bien placé, loué et de qualité.

Sources : CBRE, Immostat, CNCC, Cushman & Wakefield, Insee, Les Echos.

## Résumé de l'activité de la SCPI Edissimmo en 2016

Plusieurs faits marquants auront ponctué l'année 2016 d'Edissimmo.

La SCPI a fêté ses 30 années d'existence avec un nombre d'associés toujours plus important avec 55 441 porteurs de parts au 31 décembre 2016.

La SCPI a également dépassé les 2 Mds € de capitalisation. L'intérêt des épargnants pour Edissimmo ne se dément pas avec une collecte nette investissable de 317 M€.

Enfin, 2016 aura été l'année de l'ouverture des frontières pour Edissimmo avec des premières acquisitions en Allemagne et aux Pays-Bas.

Sur le plan immobilier, Edissimmo a connu une modification importante de son patrimoine grâce de nombreuses acquisitions et un plan d'arbitrage ambitieux.

En 2016, votre SCPI a réalisé 12 acquisitions pour un montant de 423 M€ Acte en Main principalement en actifs de bureaux.

- Paris et Ile de France (immeubles construits) : 6 immeubles de bureaux pour un total de 265 M€,
- Paris et Ile de France (VEFA) : 2 immeubles dont un de bureaux et un hôtel pour un total de 40 M€,
- Zone euro : 3 immeubles de bureaux aux Pays Bas et 1 immeuble de bureaux en Allemagne pour un montant global de 118 M€.

Au total, les actifs de bureaux représentent 95,50 % des acquisitions, exclusivement à Paris et proche banlieue pour la partie française. Le poids des Pays Bas et de l'Allemagne s'élève à 27,90 % des acquisitions. Les VEFA pèsent légèrement moins de 10 % des acquisitions. Un immeuble de bureaux à Saint Denis est sous promesse d'acquisition.

2016 a également été mis à profit pour procéder à une réallocation du patrimoine immobilier avec la cession d'un portefeuille de 27 actifs qui pour la majorité d'entre eux pouvaient représenter un risque pour la rentabilité de la SCPI à court ou moyen terme pour diverses raisons : risque technique (travaux lourds), risque locatif (départ locataire ou renégociation à la baisse du loyer) ou risque d'emplacement (forte vacance sur la zone). Le prix de vente final est de 269,5 M€. 26 immeubles ont été vendus en 2016 pour un total de 263 M€ et le dernier actif du plan d'arbitrage sera cédé en janvier 2017.

Au final, le nombre d'immeubles d'Edissimmo passe de 101 immeubles à 86 mais avec une taille moyenne supérieure (23,3 M€ contre 19 M€ précédemment).

Le taux d'occupation financier s'est sensiblement amélioré tout au long de l'année et la SCPI affiche un taux d'occupation financier de 89,71 % au dernier trimestre et 87,82 % sur l'année 2016. Cette amélioration en partie due à l'arbitrage réalisé au dernier trimestre constitue une bonne nouvelle dans un marché de l'immobilier qui reste encore sous pression. Les locataires n'hésitent pas à renégocier souvent en avance leurs baux et continuent de demander des mesures d'accompagnement importantes.

Dans ces conditions le résultat par part en jouissance d'Edissimmo ressort en léger repli à 9,79 € par part, en baisse de 11 centimes par rapport à 2015. La distribution 2016 a été en conséquence ajustée pour intégrer cette baisse. Au final le dividende par part est de 10,50 €.

La valeur d'expertise du patrimoine d'Edissimmo s'élève à près de 2 Mds €. A périmètre constant, la valeur vénale des immeubles s'effrite de 1 %, impactée par une baisse sensible constatée sur 3 actifs en région parisienne causée par une dégradation provisoire de leur état locatif. La valeur de réalisation par part est en léger repli à 185,51 €.

## Les perspectives 2017 de la SCPI Edissimmo

Avec un marché locatif des bureaux qui reste incertain quant à la capacité d'appréciation des loyers, la stratégie d'investissement pour 2017 sera similaire à 2016. Les emplacements de 1<sup>er</sup> ordre, les immeubles récents ou de bons états locatifs constitueront des critères essentiels dans la sélection des immeubles.

La diversification sur les grandes métropoles européennes entamée en 2016 sera poursuivie et pourra être élargie à d'autres pays en fonction des opportunités. Il s'agit de profiter de la dé-corrélation entre les différents marchés.

Après l'arbitrage réalisé avec la vente du portefeuille de 27 immeubles, il s'agira de procéder ponctuellement en 2017 à des cessions en fonction des opportunités de marché.

Le travail mené depuis plusieurs années par les équipes de gestion nous conforte dans la capacité de la SCPI à proposer des actifs en phase avec les attentes des locataires. Toutefois, en l'absence d'une reprise franche des loyers, nous préférons faire converger la distribution et le résultat pour préserver sa valeur. La Société de Gestion envisage donc de verser 3 premiers acomptes de 2,50 € par part (soit une base de 10,00 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

# 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)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a) / (a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	99 740 039	101 549 722	1,81 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	803 494	8 629 902	-
<b>Sous-total</b>	<b>100 543 533</b>	<b>110 179 624</b>	<b>9,58 %</b>
<b>Charges immobilières<sup>(3)</sup></b>	<b>-5 308 769</b>	<b>-4 244 800</b>	<b>-20,04 %</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-10 630 215</b>	<b>-12 434 375</b>	<b>16,97 %</b>
Travaux de remise en état	-334 892	-411 658	22,92 %
<b>Provisions nettes<sup>(4)</sup></b>	<b>-3 443 057</b>	<b>-1 824 836</b>	<b>-47,00 %</b>
Provisions pour charges non récupérables	-3 396 202	-3 604 003	6,12 %
Charges financières sur emprunts	-5 800 364	-5 400 509	-6,89 %
Résultat exceptionnel	34 155	-1 387 841	-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>71 664 189</b>	<b>80 871 602</b>	<b>12,85 %</b>
Résultat comptable par part	9,90	9,79	-1,11 %
Dividendes par part Non-Optant au PFNL <sup>(5)</sup>	-11,50	-10,50	-
Dont Distribution plus-value immobilière	-1,50	-3,40	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(6)</sup>	3,85	6,37	-

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires,

(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 nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Les produits

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	99 740 039	101 549 722	1,81 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	803 494	8 629 902	-
<b>Total</b>	<b>100 543 533</b>	<b>110 179 624</b>	<b>9,58 %</b>

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires,

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 85,80 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 88,22 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 87,53 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 89,71 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Le taux d'occupation financier annuel est de 87,82 % en 2016<sup>(1)</sup>.

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<sup>er</sup> 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 2016, le stock de locaux vacants s'élevait à 54 963 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

### Répartition par zone géographique (en m<sup>2</sup>)

	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	1 184			1 184
Ile-de-France	18 027	10 683	8 498	37 208
Province	2 350	12 548	1 673	16 571
Etranger				
<b>Total</b>	<b>21 561</b>	<b>23 231</b>	<b>10 171</b>	<b>54 963</b>

## Les baux 2016

Les principaux baux signés en 2016 :

- 63 ter avenue Edouard Vaillant, 92200 Boulogne Billancourt - 5 109 m<sup>2</sup>,

- 2 rue de Paris, 92190 Meudon - 2 340 m<sup>2</sup>,

- 11/15 quai de Dion Bouton, 92800 Puteaux - 1 064 m<sup>2</sup>.

## 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 €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-426 149	-686 685	61,14 %
Assurances	-92 838	-95 260	2,61 %
Honoraires	-850 806	-713 859	-16,10 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-3 876 016	-2 540 266	-34,46 %
Autres	-62 959	-208 730	-
<b>Total</b>	<b>-5 308 769</b>	<b>-4 244 800</b>	<b>-20,04 %</b>

### Dont entretien et réparations - 686 685 €

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)
5 rue de Renaissance Antony	Travaux divers remboursés (participation bailleur) lors des cessions	-208 649
3 Rue de Renaissance Antony		-61 202
Le Black Star, 63 ter rue Edouard Vaillant Boulogne Billancourt	Divers travaux (nettoyage, pose robinet, révision des portes)	-55 580
41/43 Rue Camille Desmoulins Issy les Moulineaux	Divers travaux (nettoyage, pose robinet et révision des portes)	-55 578
15 Quai Dion Bouton Puteaux	travaux non récupérable suite à un avoir fait aux locataires	-38 035
111 Rue Cardinet Paris	Réparation fenêtres et portes	-25 612
Divers < 25 K€		-242 030
<b>Total</b>		<b>-686 685</b>

### Dont assurances - 95 260 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2016.

### Dont honoraires - 713 859 €

Ce montant est principalement constitué en partie d'honoraires liés aux actifs immobiliers pour 206 169 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 507 690 euros.

### Dont impôts et taxes non récupérables - 2 540 266 €

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

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	-2 005 317
Taxes sur bureaux	-493 920
Impôts divers	-41 029
<b>Total</b>	<b>-2 540 266</b>

La baisse des impôts et taxes entre 2015 et 2016 de 1 335 750 € (-34 %) s'explique :

- à hauteur de 538 242 € par la cession des immeubles : 2 immeubles ont été cédés en 2015, 27 immeubles ont été cédés courant 2016,
- à hauteur de 797 508 € par la baisse de la vacance à périmètre constant (hors impact des cessions) en particulier pour l'immeuble Châtres 4 (251 222 €) et pour l'immeuble Black Star (184 630 € - vacant en 2015 et reloué en 2016 jusqu'à sa cession).

### Dont Autres - 208 730 €

Nature	(en euros)
Frais d'actes et de contentieux	-160 380
Frais de promotion des immeubles	-84 226
Indemnité d'assurance sur sinistre	35 876
<b>Total</b>	<b>-208 730</b>

### Frais généraux

Ce poste est composé des éléments suivants :

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-7 811 667	-8 029 148	2,78 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-121 544	-75 351	-38,01 %
Frais divers de gestion	-2 697 004	-4 329 876	60,54 %
<b>Total</b>	<b>-10 630 215</b>	<b>-12 434 375</b>	<b>16,97 %</b>

La rémunération de gestion est déterminée conformément à la dixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2015.

Les frais divers de gestion incluent :

- Les honoraires de relocation (2 171 053 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (786 910 €),
- Les honoraires d'intermédiaires et le coût dépositaire (172 563 €),
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des entreprises (944 968 €),
- Les honoraires d'expertises (78 122 €),
- Les frais bancaires (176 260 €).

La progression des frais de gestion entre 2015 et 2016 s'explique principalement par la hausse des frais des honoraires de relocation (+ 1 441 083 € en variation). Ces frais, auparavant lissés sur la première période triennale des baux, sont désormais directement enregistrés en honoraires. Pour 2016, ces derniers sont constitués des honoraires nouveaux de 2016 (dont commission Blackstar pour 371 644 €) et des honoraires des 2 années précédentes qui restaient à étaler au 1er janvier 2016 (pour 1 366 758 € qui ont été réintégrés sur 4 trimestres).

### 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 2016, la rémunération s'est élevée à 29 969 192 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

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.

Les commissions sur cessions sont déterminées conformément à la vingt-cinquième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2013. En 2016, la rémunération s'est élevée à 2 472 811 € HT au titre des cessions d'immeubles.

### 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 2016 de 2 350 240 euros.

Cette provision pour grosses réparations sera remplacée par une provision sur gros entretien suivant les changements réglementaires entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Variation Provisions Grosses Réparation du patrimoine	(en euros)
<b>Stock initial au 01/01/2016</b>	<b>-3 813 642</b>
Dotations aux provisions	0
Reprises de provisions	1 463 402
<b>Stock fin de période 31/12/2016</b>	<b>-2 350 240</b>
Solde dotations reprises	1 463 402
Dépenses et engagements	-921 743
<b>Impact net PGR</b>	<b>541 659</b>

La baisse du stock de provision pour grosses réparations de 1 463 402 € entre 2015 et 2016 provient du nombre conséquent de cessions intervenu en 2016 (27 immeubles) qui ne rentrent plus dans le plan de travaux quinquennal et de la révision des travaux effectivement prévus par leurs gestionnaires.

A périmètre constant, le stock de provision pour grosses réparations augmente de 34 598 €. L'impact des cessions intervenues en 2016 fait baisser le stock de 1 498 000 €.

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

en euros	Plan quinquennal					TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	
Plan Gros Travaux au 31/12/2016	1 579 238	572 784	396 440	325 294	117 604	2 991 359
%	100 %	100 %	50 %			
<b>Stock provision pour gros travaux au 31/12/2016</b>	<b>1 579 238</b>	<b>572 784</b>	<b>198 220</b>			<b>2 350 240</b>

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2016 ont concerné les immeubles suivants :

Libellés	Nature	(en euros)
122 rue du Château des Rentiers	Paris Travaux de chauffage	-127 076
ZAC Val Bréon Bât 4	Châtres Travaux de dallage	-121 687
14/18 avenue Gendarme Castermat	Chelles Travaux électrique et éclairage	-96 783
27 boulevard Joseph Vernet	Marseille Travaux sur alarme de sécurité	-87 069
Hôtel Club Med Val Claret	Tignes Travaux divers sur l'hôtel	-62 500
94/100 rue Albert Calmette	Jouy en Josas Réfection hall cage d'escalier	-61 241
Divers < 40 000		-365 388
<b>Total</b>		<b>-921 743</b>

### Remises en état

Les remises en état s'établissent à 411 658 € 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.



# Rapport de la Société de Gestion

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés		Nature	(en euros)
rue des Chauffours	Cergy-Pontoise	Travaux divers non récupérables suite au solde charges 2016 effectué	-97 467
94/100 rue Albert Calmette	Jouy-en-Josas	Travaux divers non récupérables suite au solde charges 2016 effectué	-58 867
8-10 Cours Charlemagne	Lyon	Reconstruction de barrières phoniques	-56 302
rue de l'Escadrille Normandie-Niemen Bât 1	Blagnac	Travaux divers non récupérables suite au solde charges 2016 effectué	-37 431
Quai 15 Dion Bouton	Puteaux	Remise en état électricité parties communes	-22 064
3 rue de la Renaissance	Antony	Remise en état locaux	-21 147
Hôtel du Roi René	Aix-en-Provence	Remise en état climatisation, électricité	-20 162
Divers < 20 000			-98 219
<b>Total</b>			<b>-411 658</b>

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	4 860 341	5 528 198	13,74 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	1 763 523	3 027 305	71,66 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-1 095 666	-1 455 294	32,82 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>5 528 198</b>	<b>7 100 209</b>	<b>28,44 %</b>

La progression des dépréciations des créances locataires de 1 572 011 € entre 2015 et 2016 provient essentiellement d'impayés constatés sur les immeubles de Chelles, Annemasse et Antony pour un total de 1 524 301 €.

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'exercice 2016.

## Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 7 010 118 € et se décomposent de la manière suivante :

- 1 393 K€ d'intérêts au titre de deux prêts Long Terme de 50 000 000 € chacun contractés auprès du LCL,
- 1 750 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de LCL,
- 1 122 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 60 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 979 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,
- 315 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 236 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de BNP,
- 281 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de BNP,
- 41 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès du LCL le 15/09/2016,
- 183 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) le 08/03/2016,

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA de Clichy, Nice, Annemasse et Marseille Monticelli les charges financières nettes s'établissent à 5 401 K€.

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2016 dégage une perte de - 1 387 841 €.

## Les résultats

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	71 664 189	80 871 603	12,85 %
Résultat comptable par part	9,90	9,79	-1,11 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 9,79 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 86 606 636 € soit 10,50 € par part (non-optant au PFNL) inclus 3,40 € de plus-value immobilière.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2016	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	29 704 613	3,85
Résultat comptable	80 871 603	9,79
Distribution annuelle (non-optant au PFNL)	-58 585 855	-7,10
Distribution de Plus-Value Immobilière	-28 020 782	-3,40
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	56 365 216	6,37

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions d'un montant de 4 374 855 €.

### La distribution prévisionnelle de 2017

En 2017, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion propose de distribuer sur les 3 premiers trimestres un montant de 2,50 € par part (base 10 € en rythme annuel). Le dernier acompte de 2017 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2018.

## Les expertises

La société CBRE Valuation, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 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 1 991 501 894,90 € hors droits et à 2 116 542 675,60 € droits inclus, soit une hausse de 3,45 % droit inclus entre 2015 et 2016.

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 31/12/2016 de 1 763 608 789,10 € soit une hausse de 17,20 %.

La valeur de réalisation par part ressort à 185,51 € en baisse de 0,95 %.

	Réel 2015	Réel 2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	1 504 768 287 €	1 763 608 789 €	17,20 %

\* y compris actifs nets réévalués des SCI.

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

### Acquisitions 2016

#### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Horizons 17 - 140 Boulevard Malesherbes - 75017 Paris (40 % de l'indivision)	Bureaux	2 350	31 317 193	02/06/16	
<b>Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct</b>		<b>2 350</b>	<b>31 317 193</b>		

#### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>SCI MPA (10 % de la SCI)</b> 2-8 Rue Ancelle 92200 NEUILLY	Bureaux	1 723	27 132 021	24/03/16	
<b>SCI Omega (10 % de la SCI)</b> ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS	Bureaux	2 486	18 051 083	13/04/16	01/06/18
<b>SCI de Monarch (50 % de la SCI)</b> Fascinatio Boulevard 350 - ROTTERDAM - Pays- Bas Prinses Beatrixlaan 5-7, - LA HAYE - Pays-Bas Admiraal de Ruyterkade 152-154 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux Bureaux Bureaux	9 678 8 524 3 649	23 807 806 32 956 627 26 042 927	22/09/16 11/07/16 22/12/16	
<b>SCI SEO (20 % de la SCI)</b> 266, Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS Tour Egée / 9-11, Allée de l'Arche 92400 COURBEVOIE 53, Quai d'Orsay 75007 PARIS	Bureaux Bureaux Bureaux	4 293 10 812 1 814	24 002 000 83 984 000 40 885 200	22/09/16 22/09/16 22/09/16	
<b>SCI GREENELLE (40 % de la SCI)</b> GREENELLE - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS	Bureaux	5 690	61 919 289	20/12/16	
<b>SCI XENIOS (75 % de la SCI)</b> 22-24 Rue Auboin - 92700 CLICHY	Hôtellerie	5 274	19 425 000	21/12/16	01/08/18
<b>SCI Stresemann (40 % de la SCI)</b> Stresemannstrasse / KöthenerStrasse - BERLIN - Allemagne	Bureaux	5 506	36 063 484	30/12/16	
<b>Total Acquisitions réalisées via SCI</b>		<b>59 447</b>	<b>394 269 437</b>		

### Les cessions 2016

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	Plus/moins-valeur comptable	Impôts
111 Rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	9 510 000	2 295 340	421 396
"Les bureaux de Cergy" Rue des Chauffours - 95002 CERGY PONTOISE	Bureaux	200 000	-2 553 624	-
43/45 Rue Jean Jaurès - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	7 790 000	1 968 841	18 703
3/5 bis Rue des 4 Cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux/Activités	9 220 000	1 999 366	153 412
14 Avenue Louison Bobet - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	4 120 000	-1 507 476	395
3 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	5 870 000	-2 317 274	429
94/96/100 Rue Albert Calmette - 78350 JOUY-EN-JOSAS	Bureaux	5 850 000	-416 025	411
ZAC des Canadiens - 3 Allée Edmée L'heureux - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	4 090 000	224 184	4 022
11 Rue des Peupliers - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux/Activités	6 440 000	-114 712	6 258
1143, boulevard Anatole France, 93200 SAINT-DENIS	Activités	8 840 000	2 083 705	60 473
76 Avenue Pierre Brossette - 92240 MALAKOFF	Bureaux	8 550 000	-111 995	46 353
Le leeds, Boulevard de Leeds - 59000 LILLE	Bureaux	10 840 000	2 850 232	612
Le Kansas Parc Tertiaire l'Eraudière - 44000 NANTES	Bureaux	4 420 000	-3 686 475	-
41 /43 Rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	20 800 000	5 164 615	1 732 643
106, Avenue Jean Moulin - 78170 LA CELLE-SAINT-CLOUD	Bureaux/Activités	3 920 000	-6 390 251	-
Time Square - 69007 LYON	Bureaux/Commerces	12 170 000	2 461 705	453
ZAC du Parc de la Duranne, "Bâtiment A" - 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	7 710 000	-50 377	-
ZAC G. Noble - Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	Bureaux	3 530 000	-2 021 805	-
Parc des Reflets - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux/Activités	8 570 000	-5 507 245	-
"Le Murano" - 69009 LYON	Bureaux	19 660 000	3 310 521	793
BAT B1 - ZAC G. Noble - Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	Bureaux	4 110 000	-1 399 483	40
16/18 Rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux/Activités	24 290 000		
Avenue de Pourmeyrol - 69300 CALUIRE	Bureaux	14 140 000	-1 343 354	2 506
5-10 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	18 610 000	-25 285 029	-
BAT B2 - ZAC G. Noble - Rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	Bureaux	3 630 000	-1 518 281	-
8/10 Cours Lumiere - 94300 VINCENNES	Bureaux	17 350 000	1 189 777	668
63, Avenue Edouard Vaillant - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	42 800 000	10 150 924	3 543 964
<b>Total cessions réalisées</b>		<b>287 030 000</b>	<b>-20 524 195</b>	<b>5 993 531</b>

# Rapport de la Société de Gestion

## Le marché des parts

### Marché Primaire

	Total année 2016
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 595 448
Montant (en €)	374 930 280
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	122 332
Montant (en €)	26 335 633
Nombre de parts en attente de retrait	0

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2016.

### Marché de gré à gré

Au total 137 610 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2016.

### Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	66 870	235	15 714 450 €
Février	89 028	235	20 921 580 €
Mars	115 794	235	27 211 590 €
Avril	99 936	235	23 484 960 €
Mai	124 637	235	29 289 695 €
Juin	131 710	235	30 951 850 €
Juillet	172 679	235	40 579 565 €
Août	49 185	235	11 558 475 €
Septembre	185 729	235	43 646 315 €
Octobre	138 994	235	32 663 590 €
Novembre	144 705	235	34 005 675 €
Décembre	153 849	235	36 154 515 €

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2016, le prix de souscription fixé à 235 € est égal à la valeur de reconstitution + 8,36 %. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI EDISSIMMO est disponible en page 18.

## Performance

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 : 6,50 %    Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 5,97 %**

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution (en €)	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €	12,96 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %	0,00 %	3,15 %	7,10 %
Prix n (en €)	235,00 €	229,32 € <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €
Taux de distribution (en %)	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %

(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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(3) le prix de souscription a évolué de 225 € à 235 € le 01/07/2015.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n (en €)	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €
Variation n/n-1 (en %)	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %

(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 majoritairement en France, principalement de bureaux en Ile de France dans l'univers Core/ Core+ détenus directement ou indirectement au travers de 11 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 2016, le portefeuille d'Edissimmo est composé de l'ordre de 33,72 % d'immeubles récents (moins de 10 ans). La valeur du patrimoine immobilier hors droits au 31/12/2016 est de 1 991 501 894,90 €. Elle a baissé de 1 % 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 suivis 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 2016 est de 87,82 % en hausse par rapport à l'année 2015 avec une évolution à la hausse pendant l'année 2016 pour finir à 89,71 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

• Les échéances locatives sont lissées dans le temps.

• Le loyer potentiel des 3 immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 3,74 % 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 1 763,60 M€).

• Granularité :

- Nombre d'immeubles : 86 immeubles pour 369 locataires.

- Poids des 5 plus gros actifs : 16,02 % de la valeur vénale du patrimoine.

- La valeur moyenne des immeubles du patrimoine est de 23,3 M€ .

- Poids des 5 locataires les plus importants : 15,80 % des loyers quittancés en 2016.

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

- 27,8 % à Paris

- 43,22 % en Ile-de-France hors Paris

- 23,37 % en province

- 5,61 % en zone Euro hors France.

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

- 79,32 % bureaux.

- 6,45 % commerces

- 7,33 % logistique

- 5,50 % hôtellerie

- 0,42 % locaux d'activité

- 0,98 % 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 couvert par un contrat à terme sur instrument financier sur la majeure partie des financements. Seuls 12,425 M€ de financement ne sont pas couverts par des contrats à terme.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme n'est pas couvert à ce jour. Il n'y a pas de financement Court Terme à taux variable tiré au 31/12/2016.

• 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 1,57 % des loyers quittancés en 2016.

• 0,97 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

• 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 2016, le marché primaire a absorbé toutes les demande de retrait : Il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2016. Il n'y a pas eu de marché secondaire et 137 610 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré sur ce produit en 2016.

• 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 2016.

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 31/12/2016, ce plafond est de 40%. Il peut 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 31/12/2016.

• LTV cumulé 22,17 %

• **Indicateurs de levier "AIFM" au 31/12/2016 :**

• Indicateur de levier selon la méthode brute : 130,80 %

• Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 126,58 %

*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 01/01/2017

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

Il n'est 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 immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

#### 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, ou 10 % si la condition de 5 % était

satisfaite au titre de l'exercice précédent (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). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, à une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

### 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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 nette 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 déduite 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.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

# Rapport de la Société de Gestion

## 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 immobilières. 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. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

### 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 (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

## 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 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

### 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<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) 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 et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. 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. S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

### 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 €)<sup>(1)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
9,79	10,50	10,12	10,12	0,00

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
9,79	10,50	6,12

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2016.

# Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et 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 (toutes sociétés de gestion confondues).

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 éventuellement 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.

## Évolution prévue sur 2017

Nous vous informons qu'afin de simplifier le fonctionnement du Conseil de Surveillance, les membres ont décidé de fusionner les commissions existantes avec les Conseils de Surveillance afin d'avoir moins de réunions par an et d'être plus d'efficace.

Ainsi il y aura désormais 7 Conseils de Surveillance par an et 1 Comité comptable et financier. Les Conseils pourront être classiques, ou à dominante asset, financière ou property.

Enfin le Comité comptable et financier, sera constitué de membres du Conseil de Surveillance désignés, et aura pour mission de contrôler les comptes de façon ciblée en amont du Conseil d'arrêté des comptes.

## 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 Prudentiel 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.



# Rapport de la Société de Gestion

## 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> 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 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 un double rattachement :
  - 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*"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "*Directive UCITS V*"). 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 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 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 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées 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.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées 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.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées 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 ;
- Contribution à 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 ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

*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 ci-dessus 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 différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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.

# Rapport de la Société de Gestion

## 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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce 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 Etranger), 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 au sein de chaque 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 (34 membres en 2016). 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 d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m<sup>2</sup> en 2016).

- 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. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Edissimmo :

Le fonds Edissimmo témoigne d'une amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ces immeubles.

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.

7 immeubles sont certifiés, 2 immeubles ont obtenu le renouvellement de leur certification :

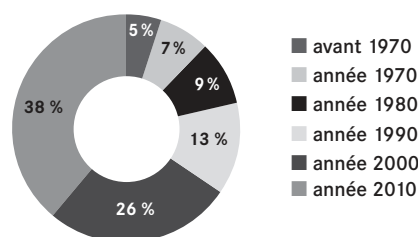
- l'immeuble Eko - 278 bis/280 avenue Bonaparte à Rueil Malmaison a obtenu le renouvellement de la certification HQE<sup>TM</sup> Exploitation;
- l'immeuble 22 rue de Pajol à Paris 18<sup>e</sup> a obtenu le renouvellement de la certification HQE<sup>TM</sup> Exploitation ;

A ces immeubles, s'ajoutent 4 immeubles acquis par le fonds en 2016 déjà certifiés :

- l'immeuble ORA - Zac Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17<sup>e</sup>, en construction et certifié HQE<sup>TM</sup> Bâtiments Tertiaires - Neuf, Well Core and Shell et Bâtiment Biosourcé ;
- l'immeuble Stresemannstrasse - Köthener Straße à Berlin certifié DGNB ;
- l'immeuble Princess Beatrixlaan à La Haye certifié BREEAM Renovation et BREEAM In-Use ;
- l'immeuble Greenelle - 43 Quai de Grenelle à Paris 15<sup>e</sup> certifié HQE<sup>TM</sup> Exploitation ;

Ces immeubles représentent 19 % de la dernière valeur d'expertise du fonds.

### Répartition des actifs selon leur âge énergétique



Grâce au souci permanent d'amélioration des performances énergétiques, l'âge énergétique du patrimoine se rajeunit.

En 2016, 1 nouveau bail vert a été signé.

Certification HQE<sup>TM</sup> Exploitation : La certification HQE<sup>TM</sup> 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<sup>TM</sup> Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation : La certification NF HQE<sup>TM</sup> Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

Certification Well Core & Shell : La certification Well Core & Shell distingue les bâtiments portant une attention particulière aux éléments qui influent la santé humaine et le bien-être (l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit).

Bâtiment biosourcé : Le label réglementaire d'état Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègrent une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction.

Certification DGNB : La certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Certification BREEAM Rénovation : BREEAM Rénovation est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

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.

Baux verts : L'annexe environnementale ou plus communément "bail vert" porte 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)	2015	2016
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	1 494 332 655	1 780 056 577
Valeur de réalisation	1 504 648 287	1 763 608 789
Valeur de reconstitution	1 780 752 485	2 061 664 450
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	186,01	187,24
Valeur de réalisation	187,30	185,51
Valeur de reconstitution	221,67	216,87

### 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 et des autres actifs et des dettes.

### Valeur de réalisation

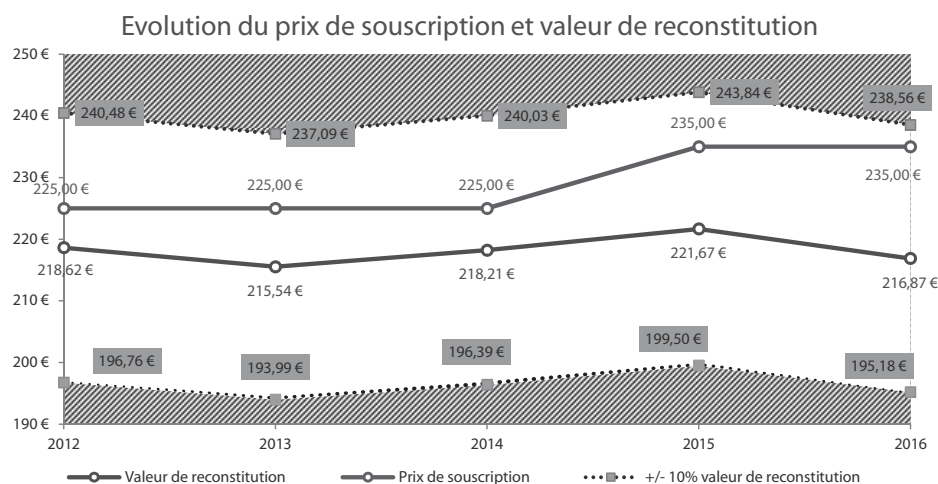
Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné 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.

## Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable



## Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal	950 277 186	1 006 395 750	1 086 486 354	1 229 120 145	1 454 506 893
Nombre de parts	6 210 962	6 577 750	7 101 218	8 033 465	9 506 581
Nombre d'associés	47 034	53 034	52 988	53 831	55 441
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	90 444 890	82 527 300	117 780 300	213 414 665	348 594 647
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	6 399 588	9 413 659	11 555 906	20 364 425	29 969 192
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>	225	225	225	235	235

(1) Diminué des retraits.

(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

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	105 573	145 729	119 089	178 793	122 332
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,70 %	2,22 %	1,68 %	2,23 %	1,29 %
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)	407 038,46 €				

Edissimmo est passé en capital variable en 2012, 8 434 parts en 2012 ont été exécutées sur le marché secondaire.

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,43	0,54	0,71	4,00	3,85
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	11,50	11,50	11,50	11,50	10,50
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>	1,50	1,50	4,50	1,50	3,40
PFNL/Dividende versé au Trésor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	10,11	10,19	10,33	9,90	9,79
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	0,54	0,71	4,00	3,85	6,37
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	24,69	22,05	16,12	12,00	4,61

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

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>1 787 040 203</b>	<b>180 886 401</b>	<b>1 967 926 604</b>
Capital	1 229 120 145	225 386 748	1 454 506 893
Primes nettes de souscription / fusion	142 920 058	85 499 653	228 419 711
Financements / emprunt	415 000 000	-130 000 000	285 000 000
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-1 789 731 231</b>	<b>-145 724 466</b>	<b>-1 935 455 697</b>
Plus ou moins-value comptables	92 587 839	-51 823 082	40 764 757
Réserves			
Report à nouveau	30 411 234	3 668 233	34 079 468
Investissements	-1 912 730 305	-97 569 618	-2 010 299 922
<b>TOTAL I</b>	<b>-2 691 028</b>	<b>35 161 935</b>	<b>32 470 906</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA	-14 693 549	9 643 237	-5 050 313
<b>TOTAL II</b>	<b>-14 693 549</b>	<b>9 643 237</b>	<b>-5 050 313</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-17 384 578</b>	<b>44 805 172</b>	<b>27 420 594</b>

## 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 31/12/2016 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	1 044 726,71		778 641,79	266 084,92	0,00
<b>Total</b>	<b>1 044 726,71</b>	<b>0,00</b>	<b>778 641,79</b>	<b>266 084,92</b>	<b>0,00</b>

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

# Tableaux annexes

## Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2012		2013		2014		2015		2016	
	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
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	14,94	99,20 %	15,22	97,81 %	14,46	99,93 %	13,74	99,78 %	12,08	89,31 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire									1,25	9,24 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,12	0,80 %	0,23	1,48 %					0,00	0,02 %
Produits divers			0,11	0,71 %	0,01	0,07 %	0,03	0,22 %	0,19	1,44 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>15,06</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,56</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,47</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,77</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,53</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 1,18	- 7,84 %	- 1,24	- 7,97 %	- 1,19	- 8,26 %	-1,08	-7,84 %	-0,97	-7,18 %
Autres frais de gestion	- 0,24	- 1,59 %	- 1,97	- 12,66 %	- 2,14	- 14,79 %	-3,11	-22,59 %	-0,36	-2,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,20	- 1,33 %								
Charges locatives non récupérables	- 2,44	- 16,20 %	- 0,28	- 1,80 %	<b>0,47</b>	<b>3,23 %</b>	<b>1,45</b>	<b>10,52 %</b>	<b>-1,39</b>	<b>-10,26 %</b>
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 4,06</b>	<b>- 26,96 %</b>	<b>- 3,49</b>	<b>- 22,43 %</b>	<b>- 2,87</b>	<b>- 19,81 %</b>	<b>-2,74</b>	<b>-19,90 %</b>	<b>-2,72</b>	<b>-20,12 %</b>
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,07	0,46 %	- 0,20	- 1,29 %	- 0,37	- 2,56 %	-0,26	-1,90 %	0,18	1,31 %
- autres	0,80	5,31 %	- 0,03	- 0,19 %	- 0,03	- 0,24 %	-0,18	-1,34 %	-0,16	-1,22 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,87</b>	<b>5,78 %</b>	<b>- 0,23</b>	<b>- 1,48 %</b>	<b>- 0,41</b>	<b>- 2,80 %</b>	<b>-0,45</b>	<b>-3,24 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,09 %</b>
Charges financières	- 1,91	- 12,68 %	- 1,65	- 10,60 %	- 0,87	- 6,02 %	-0,69	-5,01 %	-0,86	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 5,10</b>	<b>- 33,86 %</b>	<b>- 5,37</b>	<b>- 34,51 %</b>	<b>- 4,15</b>	<b>- 28,68 %</b>	<b>-4,15</b>	<b>-30,13 %</b>	<b>-4,15</b>	<b>-30,68 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,96</b>	<b>66,14 %</b>	<b>10,19</b>	<b>65,49 %</b>	<b>10,33</b>	<b>71,37 %</b>	<b>9,90</b>	<b>71,85 %</b>	<b>9,96</b>	<b>73,58 %</b>
Produits exceptionnels	0,15	1,00 %					0,01	0,06 %	0,02	0,15 %
Charges exceptionnelles							-0,003	-0,02 %	-0,19	-1,40 %
<b>RÉSULTAT NET COMPTATBLE</b>	<b>10,11</b>	<b>67,13 %</b>	<b>10,19</b>	<b>65,49 %</b>	<b>10,33</b>	<b>71,37 %</b>	<b>9,90</b>	<b>71,89 %</b>	<b>9,79</b>	<b>72,34 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,11	-0,73 %	-0,19	-1,22 %	-3,33	-23,01 %	0,10	0,73 %	-2,69	-19,86 %
Revenu distribué avant PFNL	11,50	76,36 %	11,50	73,91 %	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %	10,50	77,61 %
Dont plus-value immobilières réalisées	1,50		1,50		4,50		1,50		3,40	
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>11,50</b>	<b>76,36 %</b>	<b>11,50</b>	<b>73,91 %</b>	<b>11,50</b>	<b>79,48 %</b>	<b>11,50</b>	<b>83,48 %</b>	<b>10,50</b>	<b>77,61 %</b>

(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 2016

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC	
<b>ILE-DE-FRANCE</b>										
Parc de l'Île 15 Rue du Port	92000 - NANTERRE	27/01/89	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1 200 2 300				2 440 848,74	
10-12, Avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/08	1990	Bureaux	10 103				43 194 162,39	
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				21 698 310,83	
3 Avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/09	2009	Bureaux	12 581				54 724 468,57	
122/132 Rue Des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/86	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884				16 583 711,13	
31 Rue Du Pont	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	23/12/76	1973	Bureaux Autres	1 132 610				5 396 077,05	
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	
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/07	1975	Bureaux	8 110				67 472 760,94	
2 Rue De Paris	92190 - MEUDON	31/07/06	2001	Autres Bureaux	276 11 187				62 887 921,02	
Boulevard De L'Europe / Rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/84	1985	Bureaux Autres	3 525 194				4 305 609,17	
15 Quai De Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/03	1989	Autres Bureaux	270 6 167				24 309 476,40	
278 Bis / 280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/07	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656				95 884 525,70	
Le Boston 5 Allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/94	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240				18 451 382,79	
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				4 941 321,52	
88 Ter Avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/04	1991	Bureaux Autres	3 861 44				9 189 509,33	
247 Avenue Paul Vaillant Couturier (34 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/12	2015	Bureaux	4 601				18 991 955,83	
Boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/12	2009	Bureaux	3 462				31 720 245,62	
2 Rue Marceau (33 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/12	1996	Bureaux	5 087				26 567 044,91	
70 Rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	1993	Bureaux	2 704				17 189 108,06	
14/18 Avenue Charles de Gaulle (42,50 % de l'indivision)	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				19 690 904,63	
Rue Giovanni Batista Pirelli (40 % de l'indivision)	94110 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	3 681				12 318 194,00	
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575				18 286 687,34	
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>					<b>26</b>	<b>153 197,00</b>	<b>629 752 157,26</b>	<b>47 166 457,04</b>	<b>676 918 614,30</b>	<b>662 586 096,09</b>

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC
Les 16 Arpents Route 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 (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	17 296				74 411 037,67
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>				<b>3</b>	<b>30 476</b>	<b>49 822 000,00</b>	<b>3 752 400,00</b>	<b>53 574 400,00</b>	<b>82 952 217,04</b>
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/05	2007	Logistique / stockage	63 004				37 459 821,42
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
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>				<b>3</b>	<b>160 388</b>	<b>92 910 000,00</b>	<b>6 960 000,00</b>	<b>99 870 000,00</b>	<b>103 542 882,75</b>
<b>PARIS</b>									
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				3 716 521,99
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				4 207 241,55
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				6 237 333,07
24/26 Rue du Cotentin	75015 - PARIS	24/06/92	1974	Bureaux	484				2 264 593,83
2-12 Rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/11	1998	Bureaux	6 558				45 225 964,66
9-35 Avenue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	23/12/11	1994	Bureaux	5 139				26 315 039,75
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/13	1978	Bureaux	4 493				22 348 415,66
12 Rue d'Oradour sur Glane (60 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064				31 812 456,00
Le Mazagran - 35 Rue de la Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/15	2003	Bureaux	5 779				32 314 041,19
3-5 Rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	2 828				32 425 387,67
Horizon 17 - 140 Boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - Paris	02/06/16	1957	Bureaux	2 350				28 726 800,00
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>17</b>	<b>48 314</b>	<b>346 370 600,00</b>	<b>25 840 425,00</b>	<b>372 211 025,00</b>	<b>286 780 950,99</b>
31 Avenue de l'Opéra	75001 - PARIS	17/11/86	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408				6 885 731,70
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 271</b>	<b>11 770 000,00</b>	<b>890 000,00</b>	<b>12 660 000,00</b>	<b>6 885 731,70</b>
330 Rue de Vaugirard Hôtel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/81	1980	Hébergement Commerces	1 821 299				4 403 678,12
<b>Total Hébergement Paris</b>				<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>11 400 000,00</b>	<b>860 000,00</b>	<b>12 260 000,00</b>	<b>4 403 678,12</b>
67/69 Rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/83	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89				3 892 922,08
<b>Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 305</b>	<b>8 610 000,00</b>	<b>650 000,00</b>	<b>9 260 000,00</b>	<b>3 892 922,08</b>



# Situation des investissements

## au 31 décembre 2016

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur Droits Inclus	VNC
<b>PROVINCE</b>									
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/87	1966	Bureaux	4 606				5 385 828,31
Le Monolithe - Lyon Confluence	69000 - LYON	31/01/08	2010	Bureaux	13 130				50 324 295,42
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				14 945 865,24
Le Lumière 23 Rue Maryse Bastié	69500 - BRON	26/07/95	1994	Bureaux	1 682				1 841 948,98
The Crown boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/15	2016	Bureaux	8 068				29 288 161,27
<b>Total Bureaux Province</b>				<b>6</b>	<b>51 908</b>	<b>147 655 000,00</b>	<b>10 188 265,00</b>	<b>157 843 265,00</b>	<b>158 550 994,89</b>
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/11	2011	Commerces	10 048				46 100 228,02
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				9 566 326,38
Centre commercial (40 % de l'indivision)	21800 - CHENÔVE	19/04/13	1974	Commerces	5 244				16 420 624,25
<b>Total Commerces Province</b>				<b>4</b>	<b>23 251</b>				<b>74 135 282,03</b>
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 (50 % de l'indivision)	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				31 699 059,61
<b>Total Hébergement Province</b>				<b>5</b>	<b>34 873</b>	<b>89 210 000,00</b>	<b>6 143 668,00</b>	<b>95 353 668,00</b>	<b>85 634 544,20</b>
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				32 610 805,65
<b>Total Logistique / stockage Province</b>				<b>3</b>	<b>108 436</b>	<b>56 300 000,00</b>	<b>3 880 000,00</b>	<b>60 180 000,00</b>	<b>60 916 467,26</b>
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/14	2016	Clinique	5 583				18 658 243,54
<b>Total Clinique</b>				<b>1</b>	<b>5 583</b>	<b>19 950 000,00</b>	<b>1 370 000,00</b>	<b>21 320 000,00</b>	<b>18 658 243,54</b>
SCI SAINT HONORÉ BOËTIE <sup>(1)</sup>		16/10/15	1972	Titres & créances	1922				22 658 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE <sup>(2)</sup>		29/10/15	1991	Titres & créances	5 547				44 988 583,25
SCI LALI <sup>(3)</sup>		21/12/15	VEFA	Titres & créances	4 016				13 090 776,57
SCI AJP94 <sup>(4)</sup>		11/12/15		Titres & créances	4 135				52 389 702,25
SCI IRAF FOLIO OFFICE <sup>(5)</sup> (GREENELLE)		20/12/16		Titres & créances	5 690				63 623 525,55
SCI MONARCH - 3 immeubles <sup>(6)</sup>		11/07/16		Titres & créances	21 851				84 203 177,19
SCI MPA (ANGELLE) <sup>(7)</sup>		24/03/16		Titres & créances	1 723				27 137 021,00
SCI OMEGA <sup>(8)</sup>		14/03/16	VEFA	Titres & créances	2 486				7 603 000,00
SCI SEO - 3 immeubles <sup>(9)</sup>		22/09/16		Titres & créances	16 919				101 368 448,30
SCI STRESEMANN <sup>(10)</sup>		01/10/16	2016	Titres & créances	5 506				36 450 000,00
SCI XENIOS <sup>(11)</sup>		21/12/16	VEFA	Titres & créances	5 274				7 847 401,50
<b>TOTAL SCI</b>				<b>15</b>	<b>75 069</b>	<b>458 872 138</b>	<b>12 585 286</b>	<b>471 457 423</b>	<b>461 359 912</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2016 (direct)</b>				<b>71</b>	<b>621 122</b>	<b>1 532 629 757,26</b>	<b>112 455 495,04</b>	<b>1 645 085 252,30</b>	<b>1 548 940 010,69</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2016 (direct et indirect)</b>				<b>86</b>	<b>696 191</b>	<b>1 991 501 894,90</b>	<b>125 040 780,70</b>	<b>2 116 542 675,60</b>	<b>2 010 299 922,30</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2015 (direct et indirect)</b>				<b>101</b>	<b>743 195</b>	<b>1 919 232 294,20</b>	<b>126 663 449,10</b>	<b>2 045 895 743,30</b>	<b>1 912 730 304,57</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

- (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 Génépierre et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier
- (3) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépierre, 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
- (5) La SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 40 % par la SCPI Edissimmo et 10 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier
- (6) La SCI DE MONARCH est détenue à 50 % par la SCPI Edissimmo, 30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 20 % par la SCPI GÉNÉPIERRE, SCPI gérées par Amundi Immobilier
- (7) La SCI MPA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 10 % par la SCPI Edissimmo et 3 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure au sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (8) La SCI OMEGA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 15 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 10 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure au sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (9) La SCI SEO est détenue à 50 % par l'OPCI Opcimmo, 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 20 % par la SCPI Edissimmo et 5 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (10) La SCI STRESEMANN est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 40 % par la SCPI Edissimmo et 10 % par la SCPI GÉNÉPIERRE, SCPI gérées par Amundi Immobilier.
- (11) La SCI XENIOS est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et 25 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

## Participations

	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2016	Valeur estimée 2016	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI AJP94	15 093 250,00	125 000,00	37 171 452,25	52 389 702,25		6 037 300,00	1 417 419,25	27 000 971,22	50 %
SCI LALI (VIEW)	9 633 000,00	37 000,00	3 420 776,57	13 090 776,57		5 352 000,00	-26 273,30	53 502 726,70	18 %
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM)	17 941 964,40	80 000,00	26 966 618,85	44 988 583,25		7 176 600,00	7 295 769,14	67 427 868,43	25 %
SCI SAINT HONORÉ BOËTIE	22 500 000,00	55 000,00	103 276,00	22 658 276,00		22 500 000,00	1 121 541,49	44 317 512,51	50 %
SCI OMEGA	5 320 000,00		2 283 000,00	7 603 000,00		30 400 000,00	514 915,20	53 204 915,20	10 %
SCI MPA (ANCELLE)	27 137 021,00		-	27 137 021,00		13 000 000,00	3 929 949,00	267 992 257,00	10 %
SCI MONARCH	58 177 181,99	50 000,00	25 975 995,20	84 203 177,19		11 635 300,00	1 831 282,70	115 497 892,40	50 %
SCI SEO	34 371 772,62	275 000,00	66 721 675,68	101 368 448,30		17 187 600,00	2 423 312,00	167 912 400,00	20 %
SCI STRESEMANN	36 400 000,00	50 000,00	-	36 450 000,00		9 100 000,00	-13 418,87	90 986 581,13	40 %
SCI XENIOS *	75 000,00		7 772 401,50	7 847 401,50		10 000,00	n/c	110 000,00	75 %
SCI IRAF FOLIO OFFICE * (GREENELLE)	26 872 297,00		36 751 228,55	63 623 525,55		n/c	n/c	n/c	40 %
<b>TOTAL</b>	<b>253 521 487,01</b>	<b>672 000,00</b>	<b>207 166 424,60</b>	<b>461 359 911,61</b>	<b>458 872 137,64</b>	<b>122 398 800,00</b>	<b>18 494 496,61</b>	<b>887 953 124,59</b>	

\* La première clôture de la SCI interviendra la 31/12/2017.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### État du patrimoine

(en euros)	31/12/2015		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 604 983 170,58	1 789 595 906,97	1 416 404 055,82	1 470 213 710,00
Agencements et installations	86 048 712,35		67 171 388,07	
Immobilisations en cours	90 520 450,40		65 364 566,80	62 416 047,26
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	65 168 214,40	63 626 630,38	253 521 487,01	251 705 713,04
Coûts rattachés aux titres			672 000,00	
Créances rattachées aux titres de participation	66 009 756,85	66 009 756,85	207 166 424,60	207 166 424,60
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 912 730 304,58</b>	<b>1 919 232 294,20</b>	<b>2 010 299 922,30</b>	<b>1 991 501 894,90</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 813 642,32		-2 350 240,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>-3 813 642,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 350 240,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>1 908 916 662,26</b>	<b>1 919 232 294,20</b>	<b>2 007 949 682,30</b>	<b>1 991 501 894,90</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	596 404,21	596 404,21	492 222,92	492 222,92
<b>Sous-total 1</b>	<b>596 404,21</b>	<b>596 404,21</b>	<b>492 222,92</b>	<b>492 222,92</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	16 223 218,67	16 223 218,67	17 338 521,95	17 338 521,95
Locataires douteux	6 212 926,26	6 212 926,26	7 452 748,27	7 452 748,27
Provisions pour dépréciation des créances	-5 528 197,89	-5 528 197,89	-7 100 209,24	-7 100 209,24
Autres créances	64 679 856,35	64 679 856,35	77 903 224,70	77 903 224,70
<b>Sous-total 2</b>	<b>81 587 803,39</b>	<b>81 587 803,39</b>	<b>95 594 285,68</b>	<b>95 594 285,68</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 798 745,26	3 798 745,26	73 013 165,86	73 013 165,86
<b>Sous-total 3</b>	<b>3 798 745,26</b>	<b>3 798 745,26</b>	<b>73 013 165,86</b>	<b>73 013 165,86</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-1 162 777,38</b>	<b>-1 162 777,38</b>	<b>-988 674,96</b>	<b>-988 674,96</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-429 913 216,59	-429 913 216,59	-297 250 520,91	-297 250 520,91
Dettes d'exploitation	-10 974 262,86	-10 974 262,86	-8 098 544,47	-8 098 544,47
Dettes diverses	-60 251 648,23	-60 251 648,23	-92 168 208,89	-92 168 208,89
<b>Sous-total 4</b>	<b>-501 139 127,68</b>	<b>-501 139 127,68</b>	<b>-397 517 274,27</b>	<b>-397 517 274,27</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>-416 318 952,20</b>	<b>-416 318 952,20</b>	<b>-229 406 274,77</b>	<b>-229 406 274,77</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	1 951 234,13	1 951 234,13	1 707 329,85	1 707 329,85
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-216 288,99	-216 288,99	-194 160,88	-194 160,88
<b>TOTAL III</b>	<b>1 734 945,14</b>	<b>1 734 945,14</b>	<b>1 513 168,97</b>	<b>1 513 168,97</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 494 332 655,20</b>		<b>1 780 056 576,50</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>1 504 648 287,14</b>		<b>1 763 608 789,10</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	1 229 120 145,00		225 386 748,00	1 454 506 893,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 229 120 145,00</b>		<b>225 386 748,00</b>	<b>1 454 506 893,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	244 489 149,11		123 207 899,04	367 697 048,15
Primes de fusion	49 815 775,40			49 815 775,40
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-129 415 966,12		-33 333 391,50	-162 749 357,62
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-3 946 144,70		-4 374 854,52	-8 320 999,22
Prélèvement sur prime de fusion	-18 022 756,02			-18 022 756,02
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>142 920 057,67</b>		<b>85 499 653,02</b>	<b>228 419 710,69</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	92 587 839,17		-51 823 082,01	40 764 757,16
Réserves				
Report à nouveau	30 411 234,41	-706 621,05	4 374 854,52	34 079 467,88
<b>Sous-total 3</b>	<b>122 999 073,58</b>	<b>-706 621,05</b>	<b>-47 448 227,49</b>	<b>74 844 225,04</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016			80 871 602,62	80 871 602,62
Acomptes sur distribution 2016			-58 585 854,85	-58 585 854,85
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		
<b>Sous-total 4</b>	<b>-706 621,05</b>	<b>706 621,05</b>	<b>22 285 747,77</b>	<b>22 285 747,77</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 494 332 655,20</b>	<b>0,00</b>	<b>285 723 921,30</b>	<b>1 780 056 576,50</b>

## Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31/12/2015		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 344 901 366	1 371 654 207	1 107 918 042	1 123 777 757
Commerces	163 933 810	146 251 000	163 973 231	130 472 000
Hebergements	89 039 051	101 080 700	90 038 222	100 610 000
Locaux d'activité et mixtes	10 459 273	17 680 000	3 892 922	8 610 000
Logistique / stockage	164 312 611	140 980 000	164 459 350	149 210 000
Clinique	8 906 223	11 950 000	18 658 244	19 950 000
Titres de participations parts de sociétés	131 177 971	129 636 387	461 359 912	458 872 138
<b>TOTAL</b>	<b>1 912 730 305</b>	<b>1 919 232 294</b>	<b>2 010 299 922</b>	<b>1 991 501 895</b>

## Titres des participations

(en euros)	31 decembre 2015		31 decembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble	65 168 214	63 626 630	253 521 487	251 705 713
Dettes				
Autres actifs	66 009 757	66 009 757	207 838 425	207 166 425
Disponibilités				
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>131 177 971</b>	<b>129 636 387</b>	<b>461 359 912</b>	<b>458 872 138</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2015		31/12/2016	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 261 382,39		21 594 603,69	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	761 040,95		653 062,09	
Grosses réparations	1 504 519,12		921 742,99	
Autres charges immobilières	16 578 702,67		15 643 113,96	
<b>Sous-total 1</b>		<b>38 105 645,13</b>		<b>38 812 522,73</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	9 717 752,12		12 488 983,22	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	1 436 438,64		864 375,72	
Provisions pour créances douteuses	1 763 522,55		3 027 305,33	
Provisions pour grosses réparations	1 891 161,44			
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	20 612 495,31		30 974 787,46	
<b>Sous-total 2</b>		<b>35 421 370,06</b>		<b>47 355 451,73</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	7 458 710,27		7 141 811,18	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>7 458 710,27</b>		<b>7 141 811,18</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	22 234,46		1 560 850,32	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>22 234,46</b>		<b>1 560 850,32</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>81 007 959,92</b>		<b>94 870 635,96</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	99 470 205,30		99 836 094,62	
Charges facturées	19 261 382,39		21 594 603,69	
Produits annexes	269 834,18		1 605 013,25	
<b>Sous-total 1</b>		<b>119 001 421,87</b>		<b>123 035 711,56</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	3 367 739,88		3 956 844,60	
Transfert de charges d'exploitation	27 830 995,40		38 228 543,22	
Autres produits	5,79		4,40	
<b>Sous-total 2</b>		<b>31 198 741,07</b>		<b>42 185 392,22</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	2 415 596,84		10 348 125,55	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>2 415 596,84</b>		<b>10 348 125,55</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	56 389,06		173 009,26	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>56 389,06</b>		<b>173 009,26</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>152 672 148,84</b>		<b>175 742 238,59</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>71 664 188,92</b>		<b>80 871 602,63</b>

# 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 2016 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> 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 bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

A compter du 1<sup>er</sup> 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.

## Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI Edissimmo sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

## 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, est défacto du montant de la créance douteuse.

## 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 2016 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 (2017/2021) 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.

# Règles et méthodes comptables

## 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.
- 3,4 % 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 technique 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.

## Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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		30 673,06	1 775 916,16
<b>Sous-total 1</b>	<b>4 870 428,56</b>	<b>0,00</b>	<b>30 673,06</b>	<b>4 839 755,50</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 604 983 170,58	85 278 593,37	273 857 708,13	1 416 404 055,82
Agencements et installations	86 048 712,35	41 619 664,33	60 496 988,61	67 171 388,07
Immobilisations en cours	90 520 450,40	23 844 365,46	49 000 249,06	65 364 566,80
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	65 168 214,40	188 353 272,61		253 521 487,01
Créances rattachées aux titres de participations	66 009 756,85	141 828 667,75		207 838 424,60
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 912 730 304,58</b>	<b>480 924 563,52</b>	<b>383 354 945,80</b>	<b>2 010 299 922,30</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	596 404,21		104 181,29	492 222,92
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>596 404,21</b>	<b>0,00</b>	<b>104 181,29</b>	<b>492 222,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 918 197 137,35</b>	<b>480 924 563,52</b>	<b>383 489 800,15</b>	<b>2 015 631 900,72</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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		30 673,06	1 775 916,16
<b>Sous-total 1</b>	<b>4 870 428,56</b>	<b>0,00</b>	<b>30 673,06</b>	<b>4 839 755,50</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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
<b>Sous-total 2</b>	<b>34 898 969,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 898 969,15</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39 769 397,71</b>	<b>0,00</b>	<b>30 673,06</b>	<b>39 738 724,65</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	5 528 197,89	3 027 305,33	1 455 293,98	7 100 209,24
Pertes et charges non récupérables	1 162 777,38	864 375,72	1 038 478,14	988 674,96
Travaux de Grosses Réparations	3 813 642,32	0,00	1 463 402,32	2 350 240,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 504 617,59</b>	<b>3 891 681,05</b>	<b>3 957 174,44</b>	<b>10 439 124,20</b>



# Compléments d'informations

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	429 913 216,59		297 250 520,91	297 250 520,91
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 607 504,67	8 098 544,47		8 098 544,47
Dettes sur immobilisations	1 225 239,71	1 230 653,97		1 230 653,97
Autres dettes d'exploitation	3 206 872,94	4 498 484,92		4 498 484,92
Dettes aux associés	26 483 306,96	59 726 723,35		59 726 723,35
Dettes fiscales	3 196 171,16	3 529 374,53		3 529 374,53
Autres dettes diverses	27 506 815,65	23 182 972,12		23 182 972,12
<b>TOTAL</b>	<b>501 139 127,68</b>	<b>100 266 753,36</b>	<b>297 250 520,91</b>	<b>397 517 274,27</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	596 404,21	492 222,92		492 222,92
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>596 404,21</b>	<b>492 222,92</b>		<b>492 222,92</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes				
Créances locataires	22 365 968,36	24 791 270,22		24 791 270,22
Créances fiscales	16 123 070,94	3 013 652,64		3 013 652,64
Créances sur cession d'immobilisations				
Fournisseurs débiteurs	796 428,23	2 218 339,41		2 218 339,41
Associés opération sur capital	13 483 947,50	48 875 201,16		48 875 201,16
Autres créances	34 276 409,68	23 796 031,49		23 796 031,49
<b>Sous-total 2</b>	<b>87 045 824,71</b>	<b>102 694 494,92</b>		<b>102 694 494,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>87 642 228,92</b>	<b>103 186 717,84</b>		<b>103 186 717,84</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges	767 554,73	270 593,57		1 038 148,30
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 504 519,12		41 116,80	1 463 402,32
<b>Total</b>	<b>2 272 073,85</b>	<b>270 593,57</b>	<b>41 116,80</b>	<b>2 501 550,62</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Charges locatives et copropriétés non récupérées		4 096 041,78		4 096 041,78
Frais de contentieux		195 379,41		195 379,41
Honoraires syndics non refacturables	3 489 040,05		2 526 185,99	962 854,06
Impôts fonciers non refacturables	2 524 625,42		1 007 336,45	1 517 288,97
Taxes sur les bureaux	1 090 512,14		365 151,87	725 360,27
Taxes sur les ordures ménagères	238 865,98		55 423,41	183 442,57
Taxes diverses		41 029,38		41 029,38
TVA non récupérable				0,00
Droit d'enregistrement				0,00
Honoraires de relocations	729 970,58	1 441 082,86		2 171 053,44
Divers	8 505 688,50		2 755 024,42	5 750 664,08
<b>Total</b>	<b>16 578 702,67</b>	<b>5 773 533,43</b>	<b>6 709 122,14</b>	<b>15 643 113,96</b>
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	7 811 667,27	2 690 291,39		10 501 958,66
Frais assemblée et de conseils		760 990,33		760 990,33
Services bancaires		33 152,55		33 152,55
Cotisations et contributions		1 062 393,93		1 062 393,93
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	244 627,23		114 139,48	130 487,75
Divers	1 661 457,62		1 661 457,62	0,00
<b>Total</b>	<b>9 717 752,12</b>	<b>4 546 828,20</b>	<b>1 775 597,10</b>	<b>12 488 983,22</b>
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 436 438,64		572 062,92	864 375,72
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 891 161,44		1 891 161,44	
<b>Total</b>	<b>3 327 600,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2 463 224,36</b>	<b>864 375,72</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

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 vous incite, 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 candidature a été lancé dans le bulletin d'informations du quatrième trimestre 2016 paru en janvier 2017 et 9 nouveaux candidats se sont manifestés.

L'APPSCPI, Messieurs Arnaud BARLET, Jean-Marie CLUCHIER, Emmanuel JUNG, Christian BOUTHIE et André MADEORE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2011 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'assemblée générale de 2014, seuls cinq postes seront à pourvoir.

Messieurs BARLET, JUNG et MADEORE ont demandé le renouvellement de leur mandat.

Afin de vous permettre d'apprécier 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.

• Arnaud BARLET	Taux de présence	100 %
• Emmanuel JUNG	Taux de présence	100 %
• André MADEORE	Taux de présence	100 %

Le tableau récapitulant les 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 2016

Tout au long de l'année 2016, votre Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :

- Quatre réunions plénières du Conseil de Surveillance
- Une visite du patrimoine au cours de laquelle nous avons visité les sites des trois immeubles en cours de construction situés dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement, le XVII<sup>e</sup> arrondissement et à Clichy en banlieue parisienne ainsi que l'immeuble Mazagran dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement.
- Quatre réunions de commissions spécialisées. Ces dernières s'organisent autour de trois thèmes :
  - Commission "ASSET" (cessions - acquisitions - travaux)
  - Commission "PROPERTY" (gestion - contentieux)
  - Commission "FINANCIERE" (comptes- financements)

Nous préparons ces réunions lors de pré-réunions en matinée, 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.

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

### 3/ Fonctionnement du Conseil de Surveillance en 2016

Au cours de 2015 et 2016, dans le cadre d'un Groupe de Travail (GT) animé par Arnaud BARLET, Vice-Président, le Conseil de Surveillance a décidé de faire évoluer son fonctionnement.

A l'issue du travail du GT sont apparus les objectifs suivants :

- 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.

Le fonctionnement nouveau de votre Conseil de Surveillance se caractérise maintenant par :

- Réduction de réunion de 8 à 6 par suppression des commissions spécialisées
- Pérennisation de la visite de patrimoine
- Création d'un comité spécialisé et resserré dénommé : Comité comptable et financier (CCF)

### 4/ Comité Comptable et financier (CCF) :

Face à la complexité de plus en plus importante des opérations présentées au Conseil de Surveillance et face à ses responsabilités en terme d'arrêts des comptes l'ancienne commission financière apparaissait redondante et trop générale.

Le Conseil de Surveillance a créé un Comité Comptable et Financier (CCF) par substitution de la commission financière.

Ce CCF, animé par Alain MAZUE, Vice Président est composé de 6 membres du Conseil de Surveillance volontaires et élus.

Le CCF se saisit de tous sujets comptables et financiers qu'il estime important d'investiguer. Ainsi le CCF exerce sa vigilance tout au long de l'exercice et ses travaux se concrétisent lors d'une réunion annuelle en amont de l'arrêt des comptes et la rédaction d'un rapport présenté au Conseil de Surveillance.

Le CCF a exercé sa vigilance pour la première fois sur l'exercice comptable 2016.

Notons que face à cette innovation, première dans le monde des SCPI, la Société de Gestion a eu une attitude transparente et a reconnu l'intérêt de cette démarche dans l'évolution de ses propres procédures et dans l'intérêt des porteurs de parts.

Les contrôles du CCF dédiés à un examen, non exhaustifs, approfondis des comptes de votre SCPI ont conduit la Société de Gestion à accepter certains éléments :

- la reprise de divers calculs
- la mise en conformité de certains documents
- la rétrocession de commissions au profit d'EDISSIMMO pour un montant de 105 000 €.

Nourri par les travaux du CCF le Conseil de Surveillance a insisté auprès de la Société de Gestion sur :

- des interrogations sur le mode de détention indirect d'actifs, tels ; S.C.I, (Société Civile Immobilière), O.P.P.C.I, (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier), en insistant sur le fait qu'il sera nécessaire d'être vigilant sur l'impact qu'il aura sur les comptes d'EDISSIMMO
- la mise en œuvre d'une étude fiscale en vue d'aboutir à une véritable optimisation fiscale au bénéfice des porteurs de parts concernant les transactions notamment à l'étranger.

Pour terminer, il est souhaité que la Société de Gestion pratique, en amont, une plus grande concertation et une meilleure information avec le Conseil de Surveillance permettant d'éviter tout ressenti de doute et d'insatisfaction.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance remercie la Société de Gestion pour sa coopération et demande à l'unanimité au Comité Comptable et Financier qu'il renouvelle son opération pour l'exercice 2017.

## B/ Thèmes spécifiques importants à souligner

L'année 2016 a été marquée pour Edissimmo par :

- une croissance exceptionnelle des souscriptions de parts
- un développement des investissements sous forme de prise de participations dans des SCI
- une baisse du résultat comptable et de la valeur de réalisation

### 1/ Acquisitions et Cessions du patrimoine en 2016

#### a) Réalisations 2016

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 2016, la SCPI a fait l'acquisition de 13 actifs dont 12 détenus via des SCI pour un montant total d'engagement de 478 M€. Parmi ces acquisitions 2 sont des VEFA. Pour la première fois, 4 immeubles ont été acquis en dehors de France avec 3 immeubles aux Pays Bas et un en Allemagne

Le rendement immobilier moyen de ces acquisitions s'établit à 4,82 % et se décompose de la manière suivante :

- Immeubles livrés et loués : 4,72 %
- Immeubles en cours de construction : 5,91 % (rendement cible)

Au cours de l'année écoulée, le patrimoine de la SCPI a été fortement modifié. Un portefeuille de 27 immeubles a été mis en vente pour un prix final (hors droits) de 269 M€. 26 immeubles ont été vendus en octobre 2016 et un dernier immeuble a été cédé en janvier 2017. Ces immeubles avaient, pour une majorité d'entre eux, une vacance élevée, un état technique obsolète qui aurait nécessité de gros travaux ou des positionnements sur des marchés locatifs difficiles. La vente de ces 27 immeubles s'est traduite néanmoins par une perte de plus de 20 millions d'€.

Parallèlement un autre immeuble situé à Boulogne Billancourt a été vendu en octobre 2016.

Néanmoins cet effort d'amélioration qualitative de notre patrimoine s'est concrétisé par des cessions de certains actifs performants.

Ce nettoyage du patrimoine a occasionné une perte de 1,25 € par part alors que la Société de Gestion en rémunération conventionnelle a encaissé de l'ordre de 0,26 € par part.

Malgré sa demande le Conseil de Surveillance n'a pas pu obtenir une réduction des commissions perçues par la Société de Gestion sur cet important arbitrage d'immeubles.

#### b) Politique d'investissement 2016

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 (loyers, charges, travaux au départ du locataire,...).

En synthèse la stratégie d'investissement que la Société de Gestion a réalisée en 2016 est la suivante :

- Allocation sectorielle :
  - 95,6 % Bureaux,
  - 4,4 % d'actifs de diversification (hôtellerie)
- Allocation géographique : 31 % à Paris, 44 % en île de France et 25 % en zone euro (Pays Bas et Allemagne).
- Patrimoine :
  - Taux d'occupation proche de 100 % (sauf VEFA)
  - Patrimoine récent ou restructuré sans risque technique
  - Taille unitaire des actifs acquis entre 19 à 85 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 2.81% de la valeur de réalisation,
  - Actifs indirects représentant 26.06% 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 ou écart) 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 2015, le taux d'occupation était de 85,90 %. Il s'est amélioré progressivement au cours de l'année 2016 pour finir à 89,71 %. En moyenne annuelle il s'établit à 87,82 %.

Cette hausse sur l'année s'explique par le plan d'arbitrage réalisé qui a permis de céder des immeubles avec une vacance élevée mais également l'acquisition d'immeubles avec des taux d'occupation financier proche de 100 %.

Les 6 immeubles dont le coût du vide est le plus important au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 représentent un manque à gagner annuel de l'ordre de 5 millions d'€ de loyers par rapport à 125 millions de loyers si votre patrimoine était loué à 100 % soit 4 %.

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. A noter que ce rapport de force semble plus équilibré dans le quartier central des affaires de Paris où le taux de vacance est à 3,6 % bien en dessous de la moyenne francilienne à 6,2 %.

### 3/ Distribution du dividende en 2016

L'exercice 2016 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 10,50 € représentant une rentabilité par part rapporté au prix de souscription moyen au 31/12/2016 (235 €) de 4,47 %.

Celui-ci a été en partie financé par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières (3,40 €/part), permettant ainsi de doter le Report à Nouveau à hauteur de 2,52 € / part. Après affectation du résultat 2016, le report à nouveau s'établira à 6,37 € par part, soit un niveau supérieur à un trimestre de distribution (221 jours).

### 4/ 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 de 2010 à 2016 en intégrant la dernière année en capital fixe (2011) révèle que :

A. alors que les produits locatifs (loyers) évoluent de 2010 à 2016 de +13,59 % et que les résultats comptables (distribuables) progressent de 32,55 % l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressent très fortement (+446,50 %) et confirme la prépondérance de la part de la commission de souscription passée de 20 364 K€ à 29 969 K€ de 2015 à 2016.

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 10,14 % en 2010 à 39,85 % en 2016.

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 en cours d'évolution depuis quelques années 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 2018.

# Rapport général du Conseil de Surveillance

## Évolution des commissions perçues par la Société de Gestion

Evolution sur 7 ans des commissions							
K€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Commissions sur recettes locatives	7 319	7 013	6 996	7 482	7 858	7 692	8 089
Commissions de performance	-	-	-	-	-	120	60
Commissions sur produits financiers	2	6	-	-	1	-	-
Commissions de gestion	7 321	7 020	6 996	7 482	7 859	7 812	8 029
Commissions d'arbitrage	531	783	562	285	40	-	2 473
Commissions d'acquisition	1 212	-	-	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	4 420	6 400	9 414	11 556	20 364	29 969
<b>Total commissions</b>	<b>9 064</b>	<b>12 222</b>	<b>13 958</b>	<b>17 181</b>	<b>19 455</b>	<b>28 176</b>	<b>40 471</b>
Produits locatifs	89 400	84 215	88 436	95 906	95 682	99 740	101 548
Produits financiers des participations (SCI)	-	-	-	-	-	779	8 610
Résultat comptable	61 013	59 292	59 888	63 749	68 291	71 664	80 871

Par ailleurs, dans le cadre de sa vigilance sur la maîtrise des charges, 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).

Ce système de rémunération a pour objectif d'être plus incitatif et est appliqué en 2016 pour la deuxième fois.

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).

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.

## C/ Perspectives d'Edissimmo

EDISSIMMO, issue de la fusion de plusieurs SCPI « UNIPIERRE » en 1986, a plus de 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 du taux d'occupation aidées par une amélioration espérée de la conjoncture 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 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 adhère à cette nouvelle politique et s'est approprié à la fois le diagnostic et les décisions :

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 2016

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 variabilité 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 2016

Commission avant ajustement	8 599 429 €
Ajustement en fonction du résultat comptable (HT)	- 292 782 €
Ajustement au titre du comparatif SCPI de bureaux	- 60 000 €
Commission après ajustement	8 029 147 €
Ecart (lié à la performance)	- 352 782 €

Ce résultat s'analyse comme l'ajustement de la commission de gestion par deux éléments :

- une réduction au titre de la performance intrinsèque de 292 782 € compte tenu de la baisse du résultat par part en 2016,
- une réduction au titre de la performance comparée par rapport aux SCPI de bureaux de 60 000 €.
  - Bonus = 30 000 €, TRI 5 ans
  - Malus = 90 000 €, TRI 10 ans, DVM et VPM

Globalement l'application du nouveau calcul de la commission de gestion correspond en 2016 à une réduction de la commission de gestion de 352 782 €.

### 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
- Les SCPI restent globalement performantes par rapport aux autres placements ce qui entraîne des capitaux très abondants venus s'investir sur ces supports immobiliers
- Certains marchés étrangers 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 certains pays étrangers.

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 :
  - Une collecte annuelle nette estimée en 2017 de l'ordre 400 millions de € par an qui donneront 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 du crédit actuellement et de l'excellente solvabilité de notre SCPI

- 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 contrepartie de la qualité ces actifs
  - Extension de notre territoire d'investissement dans des pays étrangers 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.

## D/ Projets d'avenir 2017

Pour 2017, 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 et actuellement partiellement aboutie)
2. Le suivi attentif de l'évolution de la réglementation sur le traitement des distributeurs en termes de commissionnements commerciaux permettant une transparence de la répartition de la commission de souscription
3. l'approfondissement de la compréhension des mécanismes du mode de détention indirect d'actifs : S.C.I., (Société Civile Immobilière), O.P.P.C.I., (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier), en insistant sur l'impact sur les comptes d'EDISSIMMO
4. Le bilan d'application du système de rémunération incitatif de la Société de Gestion et étude de sa pérennisation à partir de 2018
5. l'obtention d'une documentation comptable pour 2017 de type "comptes consolidés" permettant mieux appréhender les opérations immobilières directe et indirecte (personnes morales)
6. la mise en œuvre d'une étude fiscale visant à parfaire une optimisation fiscale au bénéfice des porteurs de parts concernant notamment les transactions à l'étranger.
7. Le toilettage du règlement interne de fonctionnement du Conseil de Surveillance afin de l'actualiser en fonction des nouveautés touchant les SCPI et visant à renforcer les moyens des conseillers pour assurer leur mission qui chaque année paraît plus complexe

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 de façon indirecte dans des personnes morales prépondérantes en immobilier
- Projet d'évolution du plan comptable des SCPI

## E/ Informations réglementaires

### 1/ commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

La lecture de ce tableau permet de comprendre la formation du résultat de votre SCPI et son évolution entre 2015 et 2016.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance : En € par part de jouissance moyen	7 718 576		8 851 958		Évolution en %
	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2015	Exercice 2016	
Résultat d'exploitation	10,59	10,82			2,17 %
Résultat financier	-0,69	-0,86			24,64 %
Produits ou charges exceptionnels	0	-0,17			
Résultat	9,9	9,79			-1,11 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0			
Abondement au report à nouveau	-0,15	2,69			-1 893,33 %
Dividende	11,5	10,5			-8,70 %
Dont Distribution PVI	1,5	3,4			126,67 %
Dividende/PFL versé au Trésor	0,00	0,00			

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 2017 serait revue à la baisse avec 3 premiers acomptes fixés à 2,50 €/part sur la base d'une distribution annuelle de 10 € par part. Le dernier acompte pourrait être modifié en fonction du résultat de fin d'année et des événements intervenus durant l'exercice.

Parallèlement au succès commercial des SCPI, de nombreuses modifications réglementaires sont venues assouplir leur fonctionnement donnant à cette occasion toujours plus de moyens aux Sociétés 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 Multi-supports...) et des investisseurs institutionnels sont apparus massivement au sein de certains 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.

### a) Le résultat d'exploitation

La hausse du résultat d'exploitation de 2.17% est liée la progression du TOF. Les 2 immeubles qui avaient les plus gros coût du vide en 2015 ont été reloués en 2016 et les acquisitions de 2016 ont été faites avec des niveaux de TOF proches de 100 %.

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

Les charges financières nettes diminuent sensiblement, passant de 5 800 364 € en 2015 à 5 400 509 (-18,5 %) € en 2016 grâce à la baisse des coûts de la dette. La rémunération des appels de fonds des VEFA reste stable d'une année sur l'autre.

### c) Le résultat comptable

Le résultat comptable par part a baissé de 1,11 % en 2016, de 9,90 €/part à 9,79 €/part. Cette baisse s'explique principalement par la charge exceptionnelle enregistrée dans le cadre de la signature d'un protocole à la suite d'un litige avec un locataire et qui a permis de renouveler le bail de ce locataire pour une durée ferme de 6 ans.

## 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 de souscription	Montant souscrit
Janvier	66 870	235	15 714 450 €
Février	89 028	235	20 921 580 €
Mars	115 794	235	27 211 590 €
Avril	99 936	235	23 484 960 €
Mai	124 637	235	29 289 695 €
Juin	131 710	235	30 951 850 €
Juillet	172 679	235	40 579 565 €
Août	49 185	235	11 558 475 €
Septembre	185 729	235	43 646 315 €
Octobre	138 994	235	32 663 590 €
Novembre	144 705	235	34 005 675 €
Décembre	153 849	235	36 154 515 €
<b>Total 2016</b>	<b>1 473 116</b>	<b>235</b>	<b>346 182 260 €</b>

## Conclusion

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.

EDISSIMMO a collecté 374,9 M€ brute en 2016, ce qui correspond à un montant net pouvant être investi de 317,1 M€, d'ores et déjà investi au travers des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

### b) Gré à gré

Les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 137 610 parts.

## 3/ Valorisation du patrimoine et Valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 185,51 € par part au 31 décembre 2016, en baisse de 0,95 % par rapport à 2015. La valeur de reconstitution s'établit à 216,87 € par part au 31 décembre 2016, en baisse de 2,16 % par rapport à 2015.

L'évolution de la valeur de réalisation s'explique par :

- Une baisse de 1 % à périmètre constant de la valeur du patrimoine
- Des cessions d'immeubles légèrement sous la valeur d'expertise (-2%)
- Une distribution de plus value immobilière à hauteur de 3,4 € par part
- Une affectation au report à nouveau du résultat non distribué (2,69 €/part)

Le prix de souscription à 235 €/part reste supérieur à la valeur de reconstitution au 31/12/2016 (+8,36 %) et se situe dans le tunnel réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution.

**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 2016

Le Conseil de Surveillance, en collaboration avec la Société de Gestion, a travaillé sur l'évolution de la commission de gestion de façon à intégrer 2 paramètres :

- la performance annuelle d'Edissimmo,
- l'évolution de la performance d'Edissimmo par rapport aux autres SCPI bureau.

### 1) La commission de gestion est variabilisée en fonction du résultat net d'Edissimmo dans un tunnel compris entre 7 % et 7,50 % HT des recettes locatives

La rémunération de la Société de Gestion est 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 CS 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.

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

(i) 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 %.

(ii) 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 %.

Pour 2016 :  $X = 10,76$  € d'où  $Y = 7\%$ .

La rémunération des produits de trésorerie ne subit quant à elle aucun changement et s'élève à 3,4 % HT des produits de trésorerie.

### 2) Une prime en fonction des performances d'Edissimmo par rapport aux SCPI d'immobilier de bureau

Une prime (positive ou négative) est déterminée en comparant l'évolution de 4 indicateurs de marché publiés par l'EIF (Institut d'Epargne Immobilière et Foncière) sur les SCPI de bureaux par rapport à l'évolution de ces mêmes indicateurs pour Edissimmo :

- 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.

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

Cette prime peut donc augmenter la commission de gestion de 120 K€ si Edissimmo surperforme 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.

Exemples :

1) Résultat pour un résultat net par part avant commission de la Société de Gestion de 11,75 €.

$$\text{Taux} = 7,25 \% + [0,33 \% * (11,75 - 11,58)] * 60 \%$$

$$= 7,25 \% + 0,06 \% * 60 \%$$

$$= 7,28 \%$$

La commission de gestion serait alors de 7,28 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées.

2) Résultat pour un résultat net par part avant commission de la Société de Gestion de 11,25 €.

$$\text{Taux} = 7,25 \% + [0,33 \% * (11,25 - 11,58)]$$

$$= 7,25 \% - 0,11 \%$$

$$= 7,14 \%$$

La commission de gestion serait alors de 7,14 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées.

3) Les Indicateurs

Si Edissimmo est meilleure que la moyenne des SCPI de bureaux pour :

- 4 indicateurs (et moins bonne pour 0) : prime de 120 000 €,
- 3 indicateurs (et moins bonne pour 1) : prime de 60 000 €,
- 2 indicateurs (et moins bonne pour 2) : prime de 0 €,
- 1 indicateur (et moins bonne pour 3) : prime de - 60 000 €,
- 0 indicateur (et moins bonne pour 4) : prime de - 120 000 €.



# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CBRE VALUATION, expert indépendant 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant 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 notes "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenues par les SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" de l'annexe exposent les principes et méthodes comptables retenus pour déterminer la valeur estimée des placements immobiliers. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions.

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 5 mai 2017

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

### 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<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 29 969 191,58 euros HT.

### Calcul de la commission de gestion :

Depuis votre assemblée générale du 9 juin 2015, et conformément à l'article XVIII des statuts, les modalités de calcul de la rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion, sont modifiées afin d'adopter une méthode de calcul permettant de fixer un taux "variable" qui s'applique au montant des loyers et des charges. Par ailleurs, la rémunération de la Société de Gestion intègre 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.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'élève à 8 089 147,55 € HT. Au titre des mesures d'incitation à la performance, la rémunération s'élève à - 60 000 € HT.

### Rémunérations d'arbitrage :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la Société de Gestion une 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.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'élève à 2 472 811,11 € HT.

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

## *b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

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

### **Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :**

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 2016, 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 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 5 mai 2017

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 du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés 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*

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 4 374 854,52 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2015, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2016.

### 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 : 80 871 602,63 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 29 704 613,36 €
- augmenté du report à nouveau créée de : 4 374 854,52 €

constitue un bénéfice distribuable de : 114 951 070,51 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 58 585 854,85€  
soit : 7,10 € 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 : 56 365 215,66 €  
soit : 6,37 € 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 28 020 781,61 €, soit 3,40 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> 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'élève à 5 993 531 €.

## 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 : 1 780 056 577 €, soit 187,24 € par part,
- valeur de réalisation : 1 763 608 789 €, soit 185,51 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 061 664 450 €, soit 216,87 € 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

### *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.

## Douzième résolution

### *Démission d'un membre du Conseil de Surveillance*

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

Prend acte de la démission de M. Jean-Marie CLUCHIER de son mandat de membre du Conseil de Surveillance en date du 24/10/2016.

## 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 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (Association APPSCPI et MM. Arnaud BARLET, Emmanuel JUNG, Christian BOUTHIE et André MADEORE) 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

### *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.

## Quinzième 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.

## Seizième résolution

### *Pouvoirs en vue des formalités*

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

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 de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Roland MEHANI
- Alain MAZUE
- Arnaud BARLET
- APPSCPI
- Max WATERLOT
- Daniel MONGARNY
- Emmanuel JUNG
- Philippe BASTIN
- Hubert LIGONES
- Christian BOUTHIE
- François CAPES
- SPIRICA
- Jean-François DUPOUY
- Xavier BONAMY
- André MADEORE

L'APPSCPI, Messieurs Arnaud BARLET, Jean-Marie CLUCHIER, Emmanuel JUNG, Christian BOUTHIE et André MADEORE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2011 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'assemblée générale de 2014, seuls cinq postes seront à pourvoir. Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

**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 André MADEORE	71	Pilote de ligne retraité	400	0
2 Emmanuel JUNG	66	Expert-comptable retraité	1 200	30 dans DUO HABITAT 18 dans PREMELY HABITAT
3 Arnaud BARLET	45	Directeur Gestion et Politique Industrielle - CNPE de Cruas-Meysses - EDF	700	0

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

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans EDISSIMMO	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
4 Xavier DECROCCQ	53	Directeur financier Groupe Industriel	100	0
5 Claude BOULAND	64	Viticulteur	318	0
6 Dimitri LAROUTIS	40	Responsable du programme Marketing et Stratégie Commerciale à l'EM Normandie	445	0
7 Jean-Yves DAVID	61	Cadre Fonction Publique Hospitalière	874	LION SCPI AVANTAGE : 22 PREMELY HABITAT : 10 DUO HABITAT : 1
8 Jean-Yves LAUCOIN	58	Expert-Comptable, Commissaire aux Comptes	2 500	0
9 Jean-Luc PAUR	66	Responsable d'agence/retraité	550	0
10 Hervé DELABY	62	Docteur en médecine générale	1 724	0
11 Michel BAUD	67	Retraité de la Gendarmerie	1 850	0
12 SCI ANTHEMIS (HAGER Paul)		SCI	1 496	0

# 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.

## **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 21/03/2017 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 mail 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<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

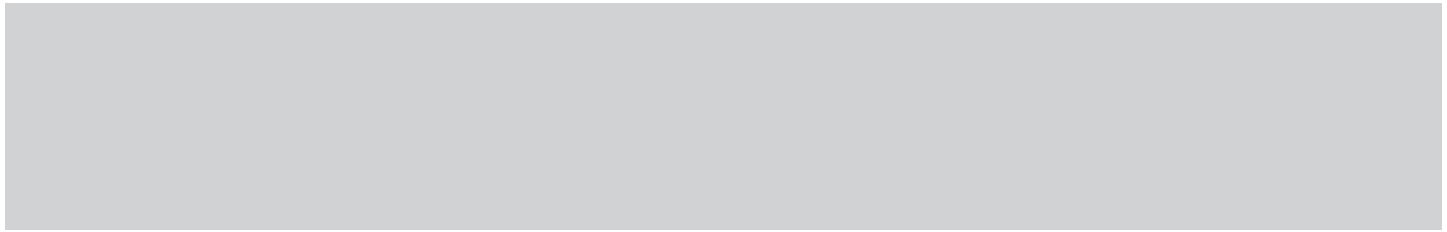
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> 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 16 684 660 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](http://www.amundi-immobilier.com)

