

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

*Rapport Annuel 2018*

**Edissimmo**

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier

---

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31/12/2018	5
Conjoncture macro-économique et Immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	10
Rapport Spécial de la Société de Gestion	28
Comptes annuels au 31 décembre 2018	31
Annexes aux comptes annuels	36
Evolutions réglementaires	51
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	52
Rapports des Commissaires aux comptes	59
Texte des résolutions	61
Annexes aux résolutions ordinaires	66
Recommandations pratiques pour voter	67



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2018

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS Fathi JERFEL

### **Conseil de Surveillance - Edissimmo**

Président	Roland MEHANI
Vice-Président	Michel MAS Alain MAZUE
Membres	Philippe BASTIN Xavier BONAMY Claude BOULAND François CAPES Hervé DELABY Jean-Yves LAUCOIN Hubert LIGONES André MADEORE Daniel MONGARNY Jean-Luc PAUR Max WATERLOT SPIRICA

### **Commissaires aux comptes**

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Pierre MASIERI

### **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

### **Dépositaire**

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

EDISSIMMO a poursuivi sa politique d'investissement grâce à la collecte de 312 M€ net, totalement investis en 2018.

La SCPI a procédé à l'acquisition de 7 immeubles en 2018, tous localisés en zone euro. La quote-part des investissements acquis hors de France est de 46 %. La SCPI a acheté 3 immeubles de bureaux à l'étranger : un immeuble à Francfort en Allemagne pour un investissement de 57 M€, pays où la SCPI est déjà présente à Berlin, Munich, Hambourg et Dusseldorf.

EDISSIMMO a élargi son implantation internationale en investissant pour la première fois en :

- Espagne à Madrid, avec El Portico un immeuble multi locataire situé dans une zone tertiaire reconnue entre le centre-ville et l'aéroport acheté 46 M€.
- Autriche à Vienne, avec l'immeuble MQM3 multi locataire pour 43 M€.

Les investissements français se sont concentrés d'une part sur Paris avec l'acquisition d'Enjoy, un immeuble neuf dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris (15 % des acquisitions de l'année) et loué à une grande compagnie d'assurance et d'autre part sur 2 immeubles en régions : un immeuble multi locataire situé à proximité de la gare de Nantes et Corail en VEFA dans le nouveau quartier Euro Méditerranée à Marseille et loué entièrement à un groupe bancaire de premier plan avec un bail long de 12 ans ferme. Au total ces investissements en France s'élèvent à 178 M€.

La dernière opération de l'année 2018 illustre la stratégie de diversification de votre SCPI. Pour la première fois, EDISSIMMO investit dans une résidence service pour seniors. Cet immeuble comprend 121 appartements ainsi que des services annexes comme des salles de restaurants, salon, bibliothèque et espace forme. Il est situé dans le centre-ville d'Asnières, en proche banlieue parisienne.

Une attention particulière a été portée au taux d'occupation financier des nouvelles acquisitions puisque tous les immeubles affichent un taux supérieur à 95 %. Par ailleurs que ce soit en France ou en Europe, les immeubles achetés sont soit en cours de construction, soit neufs ou récemment restructurés. Cette stratégie assure une bonne adéquation de l'immeuble à la demande des utilisateurs actuels. Elle permet également de réduire les charges à 2 niveaux : celles refacturées aux locataires toujours soucieux de maîtriser leurs coûts globaux mais également pour votre SCPI car les immeubles

neufs nécessitent peu de travaux de rénovation. La stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA privilégie les immeubles déjà pré-loués comme ceux achetés cette année à Marseille ou Asnières. Certaines acquisitions en VEFA ont été réalisées sur des immeubles parfois vides. Dans ce cas, il est fait un pari de location qui améliore sensiblement la valeur de l'immeuble, ce qui s'est produit pour l'immeuble Zac Pouchet dans le XVII<sup>e</sup> et à Saint Mandé, qui ont été loués courant 2018.

La SCPI a cédé 6 immeubles sur l'année pour un montant total de 162 M€. 4 de ces actifs étaient dans des zones où le potentiel de relocation semblait très aléatoire en cas de départ du locataire. Un immeuble quant à lui était détenu en indivision et représentait un investissement peu significatif à l'échelle du fonds. Enfin, le dernier immeuble a fait l'objet d'une expropriation administrative avec perception d'une indemnisation.

Comme anticipé, la situation locative de la SCPI s'est légèrement détériorée au cours de l'exercice avec un taux d'occupation financier annuel de 86,82 % (contre 88,2 % en 2017). Les mesures d'accompagnement offertes aux nouveaux locataires et aux occupants historiques en contrepartie de leur maintien dans les lieux restent élevées lorsqu'il s'agit d'actifs situés en banlieue parisienne. L'analyse est identique pour les commerces localisés dans des communes de taille intermédiaire ou dans des centres commerciaux de second plan. A l'inverse, la situation locative s'est sensiblement améliorée dans Paris Quartier Central des Affaires avec des relocations plus rapides qu'escompté et des hausses sensibles de loyers. Elle reste bien orientée en Allemagne.

La valeur d'expertise du patrimoine de votre SCPI EDISSIMMO a dépassé pour la première fois les 3 Md€ et progresse de 0,81 % à périmètre constant. La valeur de réalisation par part évolue aussi positivement et s'accroît de 2,48 % à 192,91 €.

Le résultat 2018 de votre SCPI est en hausse par rapport à 2017 grâce notamment à une très bonne tenue des charges immobilières. Toutefois, votre SCPI sera de nouveau confrontée à des échéances locatives importantes en 2019. Dans cette perspective nous avons préféré ajuster le dividende du dernier trimestre à 2,35 € après 3 acomptes trimestriels à 2,45 €. La distribution 2018 s'élève donc à 9,70 € soit un rendement de 4,13 % (DVM).

## Perspectives 2019

En 2019, la stratégie d'investissement consistant à rechercher des immeubles de bureaux bien placés et récents en Ile de France et dans les principales métropoles européennes sera poursuivie. Nous initierons au cas par cas la cession d'actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par EDISSIMMO. La diversification du patrimoine ainsi que les acquisitions récentes louées dans des proportions supérieures au Taux d'Occupation Financier historique moyen de votre SCPI permettront d'absorber partiellement les départs de locataires à venir. Une campagne de travaux sera menée pour permettre la relocation des immeubles qui pourraient se libérer courant 2019 et situés dans des zones attractives.

Nous réaliserons des investissements socialement responsables en ligne avec une performance compatible avec nos objectifs de rendement. La SCPI Edissimmo poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

Dans ces conditions, la Société de Gestion envisage de verser, pour l'année 2019, 3 premiers acomptes de 2,35 € par part (soit 9,40 € par part /an) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et des perspectives de l'année 2020.

Cette politique de distribution, identique à celle des années précédentes, a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat dégagé par la SCPI, et de protéger ainsi sa valeur.

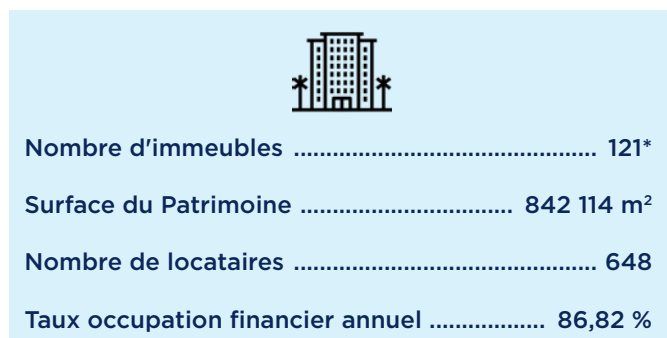
# Chiffres clés - au 31 décembre 2018

**Edissimmo**  
**SCPI de bureaux**  
**À capital variable**  
**Date de création : 1986**

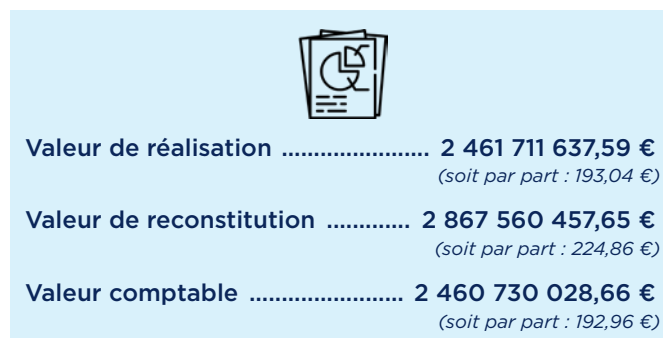
## Les associés



## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI



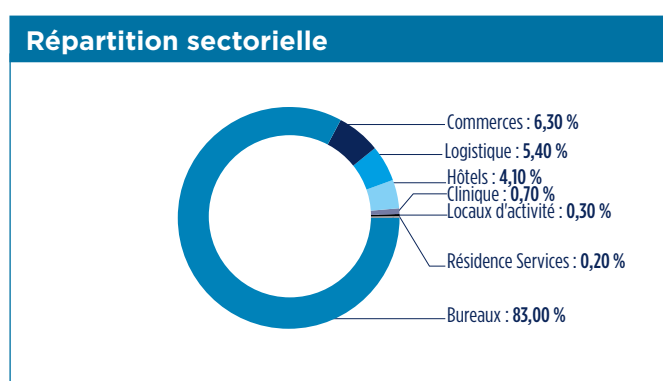
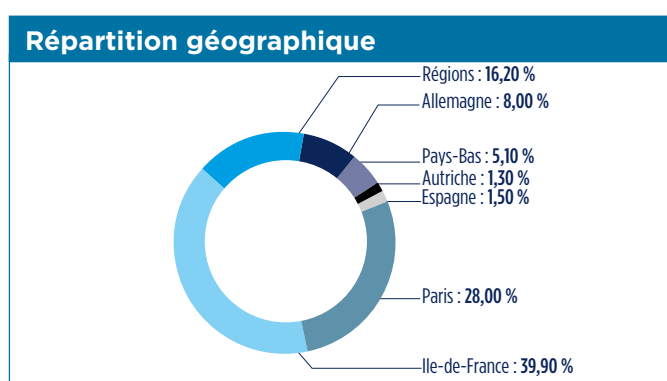
\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale





# Conjoncture macro-économique et immobilière

## La conjoncture macro-économique

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro, la croissance a été décevante en 2018. Plusieurs facteurs transitoires ont contribué à son ralentissement. Ainsi, l'Allemagne a failli tomber en récession au 4<sup>e</sup> trimestre en raison d'un ralentissement brutal du commerce mondial, de perturbations dans le secteur automobile causées par la mise en place de nouveaux tests de pollution et de la faiblesse du secteur manufacturier. En France, le mouvement des Gilets jaunes a pesé sur l'activité économique. Enfin l'économie italienne a souffert d'un durcissement des conditions de crédit. Par ailleurs, les incertitudes politiques ont brouillé les cartes (Brexit, budget italien).

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

## La conjoncture immobilière

### Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

#### Marché des bureaux

Malgré le tassement de la croissance économique, le marché des bureaux en Europe est globalement resté actif. Les commercialisations ont été tirées notamment par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail. Dans la plupart des grandes villes européennes, la demande placée de 2018 a ainsi souvent été significativement supérieure à la moyenne décennale, même si des baisses sur un an ont néanmoins été observées. Ces dernières peuvent entre autres être expliquées par moins de grandes transactions que l'année précédente comme en Ile-de-France, ou par un manque d'offre dans les meilleures localisations, comme dans les principales villes allemandes. Notons que dans diverses villes la demande a été alimentée par les entreprises de co-working.

Si la vacance a augmenté légèrement sur 1 an dans quelques grandes villes, la rareté de l'offre est forte sur de nombreux cœurs de marchés, avec un taux de vacance inférieur à 4% dans les quartiers d'affaires de villes comme Paris, Berlin, Munich, Amsterdam, ... Dans ces secteurs sous-offreurs, la rareté a été favorable aux hausses de loyers.

Plus généralement sur le reste des marchés, l'hétérogénéité est restée de mise, et dans les secteurs périphériques la vacance est souvent restée trop élevée pour une hausse franche des loyers.

#### Marché de l'investissement

Les volumes investis en Europe ont été élevés en 2018.

Le Royaume-Uni reste le 1<sup>er</sup> marché européen en termes de volumes mais l'Allemagne et la France ont réalisé de belles performances, avec un record pour cette dernière.

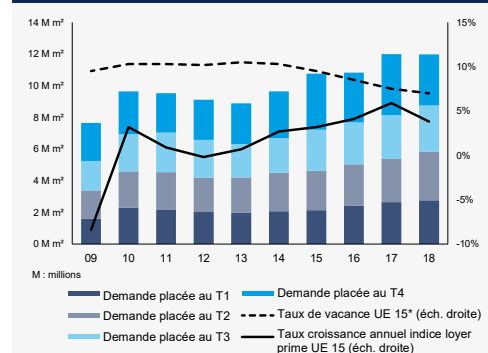
L'offre de produits prime est restée limitée par rapport à la demande, maintenant les taux de rendement prime à un niveau bas. La différenciation de taux entre principales villes est restée assez faible en 2018, avec des villes comme Madrid, Paris, Amsterdam, Milan, Berlin dans un écart de 50 points de base au plus. Notons que les investisseurs continuent à privilégier les localisations établies, même si le manque de produit les a incité à élargir leur cible, amenant à des compressions de taux de rendement pour les bureaux en proche périphérie notamment en Allemagne. L'importance d'une attention particulière aux fondamentaux économiques et immobiliers des actifs acquis apparaît donc renforcée compte tenu des conditions de marché actuelles de valeurs élevées.

La montée en puissance du commerce en ligne pousse les investisseurs à se tourner vers la logistique et à adopter une grande prudence dans leur allocation en commerces, en particulier en centres commerciaux, avec un impact sur les valeurs de certains actifs.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans n'ayant pas augmenté autant que prévu, leur écart avec les rendements immobiliers (approximation de la prime de risque immobilier) est resté conséquent sur la plupart des marchés, Italie mise à part.

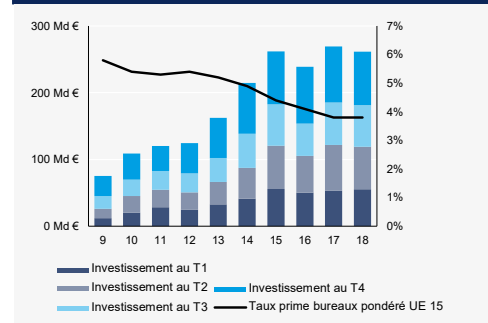
	Croissance du PIB réel en %	
	2018 (estimation)	2019 (prévision)
Monde	3,8	3,4
Zone Euro	1,8	1,2
Allemagne	1,5	1,2
France	1,5	1,3
Italie	0,8	0,2
Espagne	2,5	2,0
Royaume-Uni	1,4	1,3

### Marché des bureaux en Europe



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

### Investissements immobiliers en Europe



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

## Perspectives 2019

L'immobilier fera face à un environnement plus complexe en 2019. Les signes d'une décélération de la croissance mondiale sont visibles. En zone euro, à court terme, les élections européennes (mai 2019) et le Brexit maintiendront probablement l'incertitude à un niveau élevé. Nous restons convaincus que la demande intérieure (en particulier la consommation) restera soutenue par la bonne tenue du marché du travail, par la forte croissance des revenus et par le niveau très accommodant de la politique monétaire. Par conséquent, nous pensons que la croissance se ressaisira au second semestre.

Au niveau de la politique monétaire, la Fed (banque centrale américaine) est ouvertement attentiste et la BCE (banque centrale européenne) devrait maintenir des conditions monétaires très accommodantes en 2019.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe pourraient croître modérément en 2019 d'après notre scénario central. Pour la plupart, les principaux marchés immobiliers européens bénéficient en ce début de 2019 d'un écart entre taux prime bureaux et taux des titres d'Etat à 10 ans qui demeure conséquent et surtout supérieur à la moyenne de longue période. Cet écart pourrait diminuer à court et moyen terme et compenser au moins partiellement l'impact de la hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans sur les taux de rendement immobilier.

L'intérêt des investisseurs en immobilier devrait rester élevé en 2019. Cela pourrait maintenir les taux de rendement immobilier à des niveaux bas pour les actifs prime, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter, dans un environnement actuel pavé d'incertitudes économiques et de risques politiques.

Compte tenu de la rareté de l'offre observée sur de nombreux quartiers centraux des affaires comme à Paris, Berlin, Munich ou Amsterdam, une hausse modérée des loyers de marché en 2019 reste envisagée. Il faudra néanmoins rester attentif à la production de nouveaux bureaux et à l'évolution de la demande locative, sensible à un ralentissement économique marqué.

## Focus sur les pays où la SCPI est investie

### France

#### Bureaux en Ile-de-France (IDF)

En 2018, les volumes commercialisés de bureaux en Ile-de-France sont restés actifs, avec un niveau sensiblement supérieur à la moyenne décennale. Ils sont néanmoins en retrait annuel, imputable notamment au segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, moins actif qu'en 2017. La plupart des grandes zones tertiaires ont connu ce repli annuel.

Malgré un taux de vacance particulièrement bas à Paris et en particulier dans le quartier des affaires, les commercialisations y sont restées élevées, portées notamment par la demande soutenue des entreprises de coworking.

L'offre immédiate a continué de diminuer, passant fin 2018 sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup> vacants qui n'avait plus été franchi depuis 2008.

Compte tenu de la rareté de l'offre, une hausse des loyers moyens a été observée dans les meilleures localisations parisiennes, tandis que l'offre abondante dans plusieurs secteurs périphériques reste un frein aux hausses de loyer. Tout en restant élevés, les avantages commerciaux accordés lors des locations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont diminué en 1 an et passent au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 sous la barre symbolique des 20 % pour la première fois en 5 ans, avec toutefois des différences marquées entre secteurs géographiques.

#### Bureaux en Régions

En 2018, en Régions, les marchés de bureaux ont été globalement dynamiques, en particulier à Lille et Lyon grâce à de grandes transactions et également à la demande émanant du secteur public.

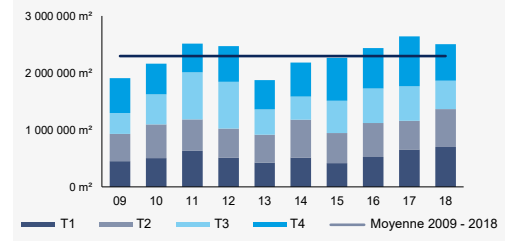
Les loyers faciaux prime des principales métropoles sont restés stables en 2018.

#### Commerces

L'évolution des habitudes de consommation et l'émergence du commerce en ligne conduisent nombre d'enseignes à améliorer l'expérience client, à repenser leurs choix de localisation et à expérimenter de nouveaux formats de magasins. Les enseignes adoptent également des stratégies multicanales, fondées sur le digital et les magasins physiques, qui sont complémentaires. Les valeurs locatives des artères ou des centres commerciaux secondaires ont souvent du mal à se maintenir face à ces changements en cours depuis plusieurs années. Les valeurs locatives des actifs prime (meilleurs emplacements) résistent cependant mieux.

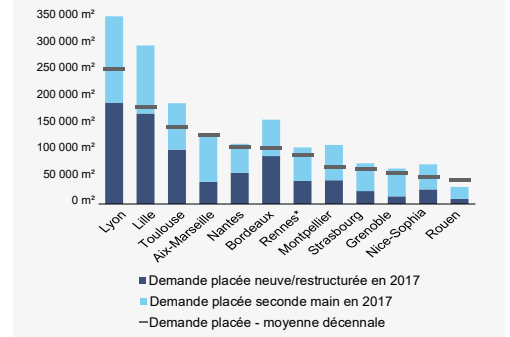
Estimation de taux de rendement prime bureaux dans les métropoles européennes au T4 2018	
Amsterdam	3,25 %
Berlin	3,00 %
Dusseldorf	3,30 %
Francfort	3,10 %
Hambourg	3,00 %
Londres	3,75 %
Madrid	3,50 %
Milan	3,40 %
Munich	2,90 %
Paris Ile-de-France	3,00 %
Prague	4,50 %
Vienne	3,50 %

#### Demande placée de bureaux - IDF



Source : ImmoStat (T4 2018)

#### Demande placée - villes en région



Source : CBRE Recherche (T4 2018)



## Résidentiel

Après une excellente année 2017, les ventes de logements en France ont été stables dans l'ancien, mais ont diminué dans le neuf.

L'activité du marché a été favorisée par les taux de crédit bas et des facteurs structurels favorables comme le désir d'être propriétaire ou la décohabitation (séparations, etc.).

Néanmoins, plusieurs facteurs ont pesé négativement en particulier sur le marché du neuf : le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages. De même la hausse des prix grignote le pouvoir d'achat immobilier qui dans l'ancien est repassé en dessous de sa moyenne de longue période.

La hausse des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des neuf premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur l'année 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur 2018. les situations restent très hétérogènes selon les villes.

## Logistique

Bien qu'en retrait sur un an en raison de la moins grande présence de transactions XXL (supérieures à 50 000 m<sup>2</sup>), l'activité du marché de la logistique a été forte en 2018. La dorsale nord-sud a été active, en particulier le nord et la région lyonnaise.

## Hôtels

D'après les chiffres provisoires, la France a accueilli un nombre record de visiteurs étrangers en 2018 (environ 90 millions).

Le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR), est en hausse sur un an dans chacune des classes d'hôtel, même si une baisse légère du taux d'occupation est constatée dans le segment super économique, d'après In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie.

## Santé

L'investissement en établissements de santé a rebondi en 2018 et atteint un volume supérieur à sa moyenne décennale.

Cette classe d'actifs, qui reste très spécialisée, attire le investisseurs par ses rendements plus élevés que les autres classes et également par les fondamentaux démographiques moins soumis aux variations conjoncturelles.

## Marché de l'investissement

Les volumes investis ont signé un record historique en 2018, favorisé par des transactions d'envergure. Paris a représenté une part conséquente des investissements en France, même si les marchés régionaux ont été actifs.

Les investisseurs étrangers, notamment nord-américains, ont été particulièrement présents en 2018.

La logistique continue à attirer les investisseurs, faisant pression à la baisse sur les taux de rendement prime. Vis-à-vis des commerces, les investisseurs font preuve de prudence en privilégiant les emplacements indéniables, délaissant les actifs au rendement plus élevé mais présentant plus de risque. En bureaux, les taux de rendement prime à Paris sont restés stables tandis que des compressions ont été observées dans plusieurs métropoles régionales.

## Allemagne

### Marché des bureaux

Les commercialisations de bureaux sont restées élevées en 2018, bien qu'en baisse sur un an dans plusieurs des principales villes dont Berlin et Francfort qui ont tout de même réalisé des niveaux élevés de commercialisations.

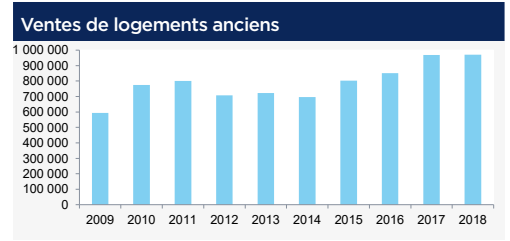
La rareté forte sur certains segments a eu plusieurs impacts sur le marché : limitation des volumes commercialisés, entreprises poussées à prolonger leur bail, à élargir leur périmètre de localisation, et/ ou à opter pour des pré-commercialisations (immeubles en cours de construction ou en projet).

La rareté de l'offre de qualité en centre-ville avec par exemple moins de 3,5 % de bureaux vacants à Munich et Berlin a également eu un impact favorable sur les loyers, en particulier à Berlin avec des hausses supérieures à 10 % sur les actifs prime berlinois.

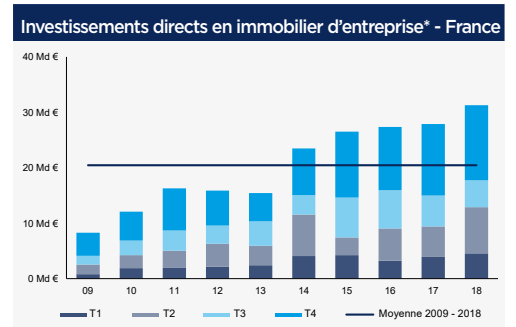
### Marché de l'investissement

La demande en immobilier d'entreprise allemand est restée élevée en 2018. L'économie jugée solide et les potentiels de hausse de loyer dans les secteurs où l'offre est rare ont ainsi attiré les investisseurs malgré des valeurs élevées.

L'offre prime est restée limitée, poussant certains investisseurs à porter leur choix soit sur des immeubles présentant des risques locatifs plus élevés, soit en s'éloignant du quartier central des affaires. Ce comportement a réduit la prime de risque des quartiers proches du centre-ville.

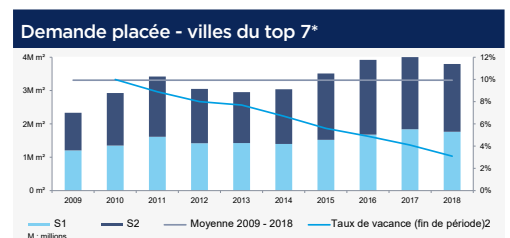


Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales



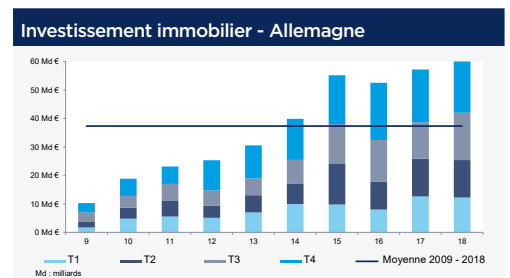
Source : Cushman and Wakefield (T4 2018)

\*investissement en bureaux, commerces et logistique



Source : Colliers (T4 2018)

\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart



Source : Cushman & Wakefield (T4 2018)

## Autriche

### Marché des bureaux (Vienne)

Après avoir fortement diminué en 2017, la demande placée de Vienne a enregistré un rebond en 2018.

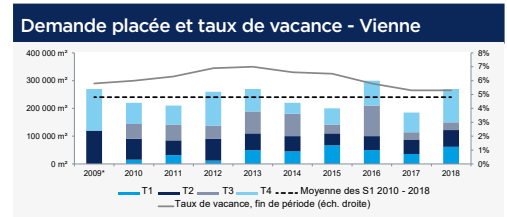
Malgré l'intensification des commercialisations au 2<sup>nd</sup> semestre, notamment des grandes transactions, le taux de vacance, qui reste bas, ne s'est pas comprimé en raison de livraisons conséquentes.

Si le loyer prime viennois a légèrement baissé en 2018, il apparaît que les loyers moyens ont modérément augmenté.

### Marché de l'investissement

Après une année 2017 particulièrement active, l'investissement en immobilier d'entreprise autrichien a sensiblement reculé en 2018 tout en restant conséquent. Ce repli est notamment imputable au manque de bureaux de qualité à vendre.

Le taux de rendement prime pour les bureaux à Vienne a très légèrement baissé en 2018.



Source : EHL Market Research Q1/2019

\*données uniquement semestrielles en 2009

## Espagne

### Marché des bureaux

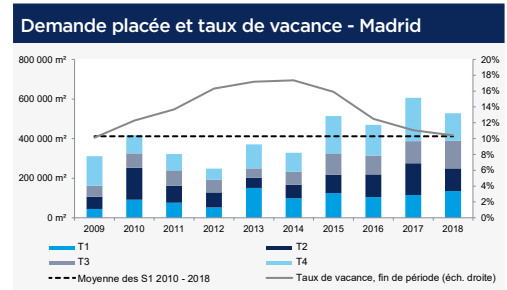
Les commercialisations ont été dynamiques tant à Madrid qu'à Barcelone, principaux marchés espagnols.

La rareté de l'offre est forte dans le quartier central des affaires de ces deux villes, favorisant des hausses de loyer qui s'étendent aux secteurs proches comme "22@" à Barcelone.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura été particulièrement actif en 2018, avec notamment une bonne performance des hôtels et commerces.

Notons que certains brokers ont acté en 2018 une réduction de l'écart de taux prime bureaux entre Madrid et Barcelone, cet écart revenant quasiment au niveau d'avant la crise catalane.



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

## Pays-Bas

### Marché des bureaux

En 2018, les commercialisations à Amsterdam ont été supérieures à leur moyenne décennale même si les volumes ont pu être contraints par le manque d'offre de qualité. À Rotterdam, après une année 2017 décevante, elles ont fortement augmenté en 2018.

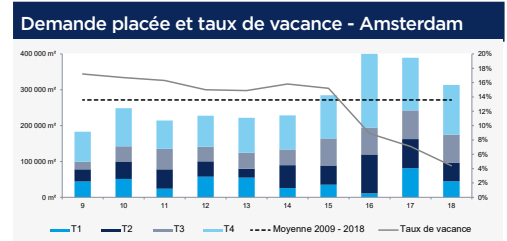
La vacance atteint un point bas historique à Amsterdam. Elle reste conséquente à Rotterdam, bien qu'en baisse significative sur 1 an.

La rareté des bureaux à louer observée dans les quartiers les plus recherchés de la capitale a été favorable au loyer prime qui a augmenté en 2018.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a été actif en 2018.

La rareté d'actifs à vendre par rapport à la demande a eu un double effet : les taux de rendement se sont compressés pour les bureaux, et certains investisseurs ont élargi leurs cibles d'investissement aux autres grandes villes comme Rotterdam ou La Haye.



Source : JLL (T4 2018)

## Définitions

**Loyer prime** : Loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Taux de vacance bureaux** : Part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

**Taux de rendement prime** : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Demande placée** : Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

## Sources

Amundi Immobilier, Amundi Recherche, BCE, Crédit Agricole, CBRE Recherche, Commission Européenne, Cushman & Wakefield, EHL, Immostat, IEIF, In Extensio Tourisme Culture & Hôtellerie, Insee, JLL, Notaires de France, Preqin, ...

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

### 1 - Évolution du patrimoine

#### ■ Les acquisitions (y compris VEFA)

En 2018, les acquisitions se sont faites via des sociétés.

#### Titres de participation

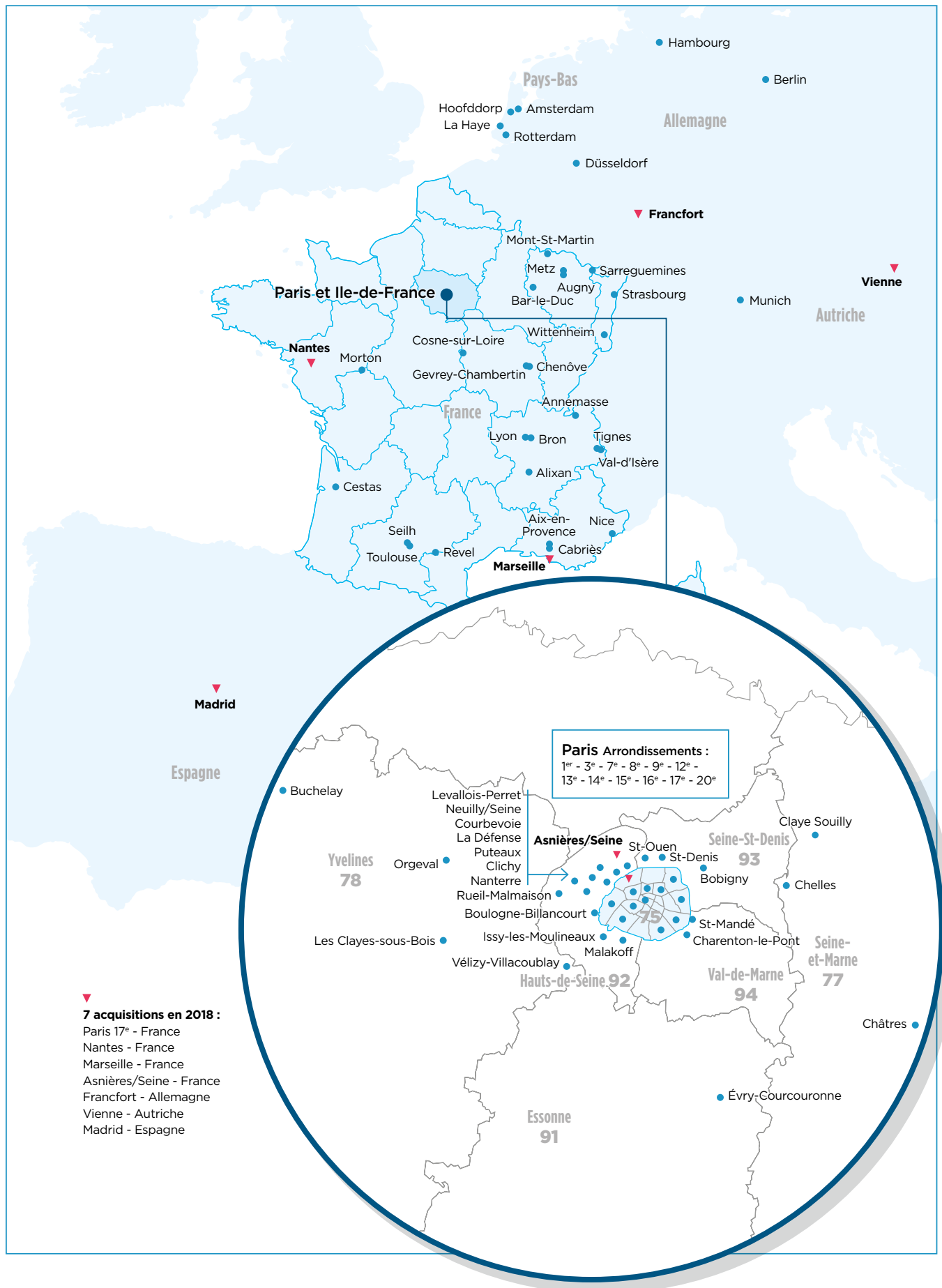
Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>SCI AIRDF (62,366 % de la SCI)</b>					
rue Nathalie Lemel - Euronantes Gare - 44000 Nantes	Bureaux	9 422	45 052 800	10/07/2018	
42 boulevard de Dunkerque - 13002 Marseille	Bureaux	10 575	62 717 250	30/01/2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2020
<b>SCI Titan (39 % de la SCI)</b>					
La Mahonia 2 - Madrid Espagne	Bureaux	8 117	45 927 648	18/07/2018	
<b>SCI Batignolles-lot 9 (19 % de la SCI)</b>					
81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris	Bureaux	3 224	49 061 325	12/12/2018	
<b>OPPCI Ergamundi (45 % de l'OPPCI)</b>					
Gräfstrasse/Wildunger Strasse - Francfort Allemagne	Bureaux	14 152	56 643 617	31/01/2018	
Maria Jacobi Gasse 1, 1030 Vienne Autriche	Bureaux	11 415	42 982 433	06/12/2018	
<b>SCI Aïrs (50 % de la SCI)</b>					
114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine (VEFA)	Résidence Services	3 005	20 819 000	28/12/2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2021
<b>Total Acquisitions réalisées via sociétés</b>		<b>59 910</b>	<b>323 204 073</b>		

#### ■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
22 rue Pajol - 75018 Paris	Bureaux	33 250 000	7 442 472	901 819
2 rue de Paris - 92190 Meudon	Bureaux	58 200 000	-6 911 961	
36/52 boulevard Victor Hugo - 93400 Saint-Ouen <sup>(1)</sup>	Commerces	12 120 150	6 345 071	
rue Denuzière / rue Casimir Périer - 69002 Lyon	Bureaux	43 000 000	-8 928 796	
2 rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 Saint Maurice (40 % de l'indivision)	Bureaux	11 814 000	-1 043 989	
24 rue du Cotentin - 75015 Paris	Bureaux	3 315 000	912 154	92 183

(1) Une ordonnance d'expropriation, emportant transfert de propriété de l'immeuble situé au 36/52 boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen au profit de Sequano Aménagement a été rendue le 30 juillet 2013. Après une longue procédure judiciaire, le tribunal de grande instance de Bobigny a accordé à la SCPI Edissimmo la somme de 12 120 250 € au titre d'indemnité totale de dépossession et 791 315 € au titre de l'indemnité de perte de loyers.

# Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



## 2 - 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. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG<sup>(1)</sup> dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.

- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.



Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

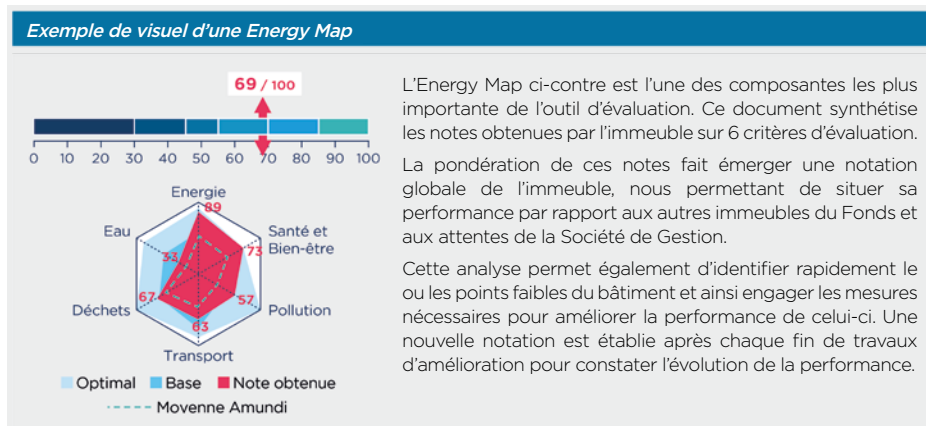
Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



### ? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importantes de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation.

La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'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.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intègrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité :



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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette Charte en 2017.

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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR<sup>2</sup> d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.



A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID.



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.

<sup>2</sup> Investissement Socialement Responsable.



### Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

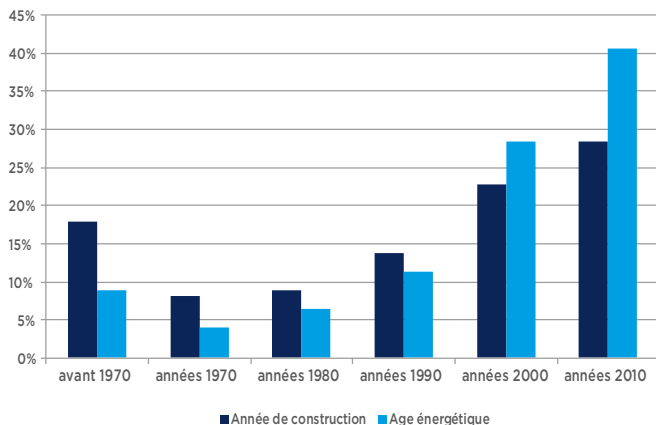
## Concernant Edissimmo

Grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles, la SCPI Edissimmo témoigne d'une amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier. Cela se matérialise de différentes façons.

### Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement du Fonds au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.

Répartition des actifs immobiliers



Ce graphique permet de visualiser l'évolution de l'âge énergétique des actifs. Les colonnes plus foncées représentent la part des actifs construits en année N, tandis que les colonnes plus claires représentent la part des actifs du Fonds qui ont été construits et/ou rénovés durant l'année N et reflètent donc l'état actuel de la SCPI Edissimmo.

Par exemple, 18 % des actifs du Fonds ont été construits dans les années précédant 1970 (couleur foncée). Cependant grâce à une gestion efficace et proactive, il ressort que seul 9 % des actifs aujourd'hui ont encore un âge énergétique se situant avant les années 1970 (couleur claire). Les autres actifs ont fait l'objet de rénovations importantes dans les périodes qui ont suivi.

Globalement, le Fonds Edissimmo dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 69 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une performance environnementale optimale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.



### La politique de certification :

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années. A ce jour, 24 immeubles sont certifiés contre 19 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 36 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 28,5 % en 2017. Cela traduit la volonté du Fonds d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements et de gestion active des immeubles.

Ci-dessous la liste des immeubles certifiés :

Immeuble	Adresse	Certifications et labels
<b>France</b>		
GREENELLE	43 quai de Grenelle - 75015 Paris	HQE Construction ou Rénovation ( <b>HQE AWARD 2018</b> pour la meilleure rénovation bureau de l'année - atteinte du niveau "exceptionnel", plus haut niveau de la certification HQE) BREEAM Refurbishment (Very good)
TOUR AREVA	1 place Jean Millier - 92400 Courbevoie	HQE Gestion et Bâtiment Durable (Très bon)
LE PAPILLON	247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93400 Bobigny	HQE Construction ou Rénovation
UNITED	6 boulevard de Douaumont - 92110 Clichy	HQE Construction ou Rénovation ( <b>HQE AWARD 2018</b> pour la meilleure construction catégorie commerce - atteinte du niveau "excellent") BREEAM Europe Commercial (Very Good)
THE VIEW	rue Paul Meurice - 75020 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent) WIRED SCORE (Silver)
ANCELLE	2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent)
TOUR EGÉE	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
EKO	278 bis-280 avenue Bonaparte - 92500 Rueil Malmaison	HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon)
CEUR DEFENSE	5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
SECTIONS DES DOCKS	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
ORA	rue Emile Borel - 75017 Paris	WIREDSCORE (Platinum) HQE Construction ou Rénovation
WITTENHEIM - DÉCATHLON	rue du Périgord - 68270 Wittenheim	HQE Construction ou Rénovation
THE CROWN	boulevard Paul Montel - 06000 Nice	HQE Construction ou Rénovation
IN TOWN	place de Budapest - 75009 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Europe Commercial (Very Good) Label HPE
NOUVEAU BERCY	10-12 avenue Charles de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont	HQE Construction ou Rénovation Label HPE
HORIZON 17	140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris	HQE Gestion Durable (Très bon)
BAYER LYON VAISE	16 rue Jean-Marie Leclair - 69000 Lyon	BREEAM In Use (Excellent)
CORUSCANT	17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 Saint-Denis	Label HPE
<b>Allemagne</b>		
THREE GEORGES	Georg-Glock-Strasse 3 - 40474 Düsseldorf	LEED (Gold)
TELEKOM CAMPUS	Uberseering2 - 22297 Hambourg	LEED (Gold)
<b>Espagne</b>		
EL PORTICO	La Mahonia 2 - 28043 Madrid	BREEAM In Use (Very Good)
<b>Pays-Bas</b>		
PRINCESS BEATRIXLAAN	Prinses Beatrixlaan 5-7 - 2595AK La Haye	BREEAM Construction (Excellent) Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 ZX Amsterdam	BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
NOW	16 Taurusavenue - 2132 LS Hoofddorp	BREEAM Construction (Excellent)

Dans la volonté permanente d'améliorer ses actifs sous gestion, Amundi Immobilier a renforcé les deux axes de travail suivant :

- l'axe énergie qui se concentre sur la sobriété énergétique, la récupération d'énergie et la production d'énergie renouvelable ;
- l'axe biodiversité qui se concentre sur la mise en place d'habitats et l'insertion d'espèces qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

A titre d'exemple sur l'axe biodiversité, le fonds Edissimmo est doté de sept ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau 93210 Saint-Denis (2 ruches)
- Le Stadium - 266 avenue du Président Wilson 93210 Saint Denis (1 ruche)
- Le Prime - 305 avenue Le Jour Se Lève 92100 Boulogne-Billancourt (1 ruche)
- Les Borromées - 3 avenue du Stade de France 93200 Saint-Denis (1 ruche)
- Le Mazagran - 1 parvis Mazagran 94250 Gentilly (2 ruches)

Des ateliers ont été organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action en termes de réimplantation de biodiversité dans nos immeubles.



**Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation :** La certification NF HQE™ 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 BREEAM Construction / Rénovation :** BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou 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.

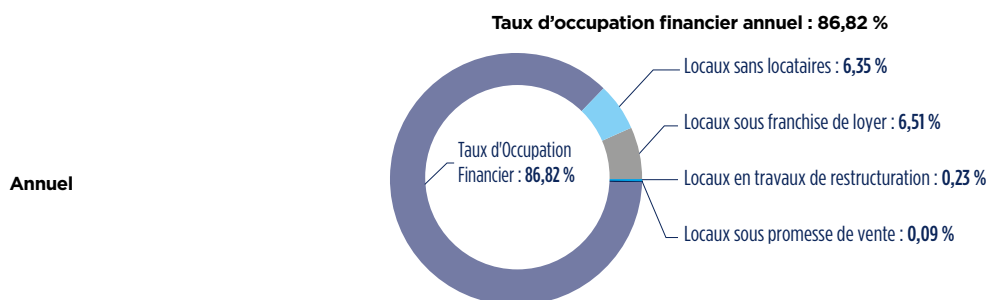
**Certification HPE :** Le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments HPE en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

**Certification LEED® :** La certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

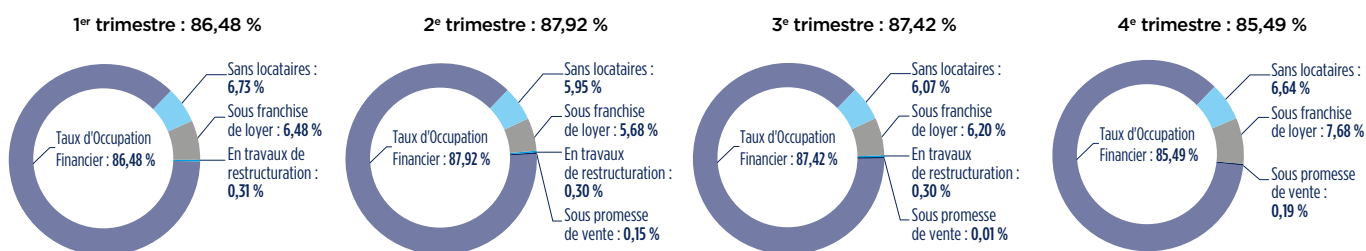
**Certification Wiredscore :** Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

### 3 - Gestion locative des immeubles

#### ■ Le taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>



#### Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



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 baux

Durant l'année 2018, 38 baux ont été signés, représentant une surface globale de 51 672 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 8 158 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2018 (en quote part) :

- ZAC VAL BREON 4 - 77610 CHATRES - 22 924 m<sup>2</sup>
- 7 rue Paul Dautier 78410 VELIZY - 4 837 m<sup>2</sup>
- 2 rue de Paris 92190 MEUDON - 2 327 m<sup>2</sup>
- 88 ter av du général Leclerc 92100 Boulogne Billancourt - 1 270 m<sup>2</sup>
- 4 rue Emile Borel 75017 Paris (10 % de la SCI) - 1 707 m<sup>2</sup>

#### ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2018, le stock de locaux vacants s'élevait à 57 950 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Total
Paris	3 851				3 851
Ile de France	23 585		7 829	8 018	39 432
Province	6 125			6 443	12 568
Etranger	2 099				2 099
<b>Total</b>	<b>35 660</b>		<b>7 829</b>	<b>14 461</b>	<b>57 950</b>

#### ■ Les contentieux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	7 100 209,24	6 067 011,18	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	1 593 983,56	1 906 296,30	
Reprise de provision sur dépréciation de créances	-2 627 181,62	-1 269 671,40	
<b>Total</b>	<b>6 067 011,18</b>	<b>6 703 636,08</b>	<b>10,49 %</b>

#### Contentieux significatifs

- Le locataire d'une surface de bureaux de 1 060 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble AVANT SEINE - 11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX a quitté les locaux en juin 2015 sans régler les derniers loyer. Le 17 décembre 2018, ce locataire a été condamnée à régler à la SCPI EDISSIMMO la somme de 214 000 € outre dommages et intérêts et a interjeté appel de cette décision.
- Immeuble le Monolithe à Lyon : contentieux opposant la SCPI EDISSIMMO à la Région Rhône Alpes qui a quitté les locaux loués sans respecter les échéances contractuelles au motif que les locaux étaient impropres à leur destination (absence de renouvellement d'air dans les salles de réunion). Le 27 novembre 2018, Arrêt de la Cour d' Appel de Lyon qui condamne la Région Rhône Alpes à régler la somme de 317 K€ actuellement déposée sur un compte CARPA.

## II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2018
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 785 704
Montant (en €)	419 640 440
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	213 196
Montant (en €)	45 896 835
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	78 897	235	18 540 795
Février	144 901	235	34 051 735
Mars	139 743	235	32 839 605
Avril	205 806	235	48 364 410
Mai	106 278	235	24 975 330
Juin	158 999	235	37 364 765
Juillet	101 267	235	23 797 745
Août	91 165	235	21 423 775
Septembre	78 068	235	18 345 980
Octobre	143 697	235	33 768 795
Novembre	201 227	235	47 288 345
Décembre	122 460	235	28 778 100
<b>Total</b>	<b>1 572 508</b>		<b>369 539 380</b>

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

#### ■ Marché de gré à gré

Au total 1 745 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2018.

## 2 - Le capital

### ■ Évolution du capital fin de période

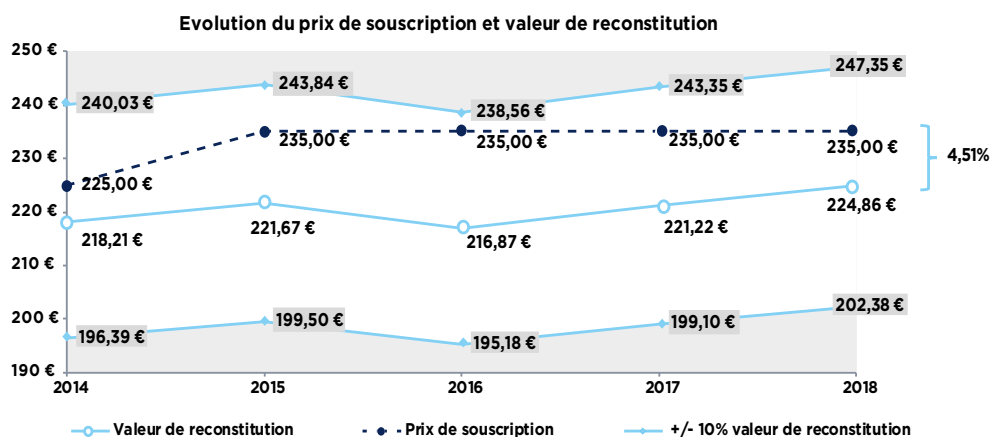
	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal (€)	1 086 486 354	1 229 120 145	1 454 506 893	1 710 550 098	1 951 143 822
Nombre de parts	7 101 218	8 033 465	9 506 581	11 180 066	12 752 574
Nombre d'associés	52 988	53 831	55 441	57 147	58 627
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	117 780 300	213 414 665	348 594 647	397 339 498	369 539 380
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	11 555 906	20 364 425	29 969 192	35 311 214	33 545 667,38
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	225	235	235	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 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2014

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 2018, le prix de souscription fixé à 235 € se situe 4,51 % au-dessus de la valeur de reconstitution.



## ■ 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** 3,94 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans** 7,84 %

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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution (en €)	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	6,97 %	11,96 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %
Prix n (en €)	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €
Taux de distribution (en %)	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %

(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 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>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n (en €)	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %

(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.

## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CBRE Valuation, expert en évaluation immobilière nommée en Assemblée Générale, a procédé fin 2018 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO.

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 2 734 495 671,17 € hors droits et à 2 899 698 817,63 € droits inclus, soit une hausse de 6,39 % droit inclus entre 2017 et 2018.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 2 461 711 637,59 € soit une hausse de 16,98 %.

La valeur de réalisation par part ressort à 193,04 € en hausse de 2,55 %.

	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeurs de réalisation	2 104 460 861,71	2 461 711 637,59	16,98 %

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

#### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	2018
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	2 129 653 217,04	2 460 730 028,66
Valeur de réalisation	2 104 460 861,71	2 461 711 637,59
Valeur de reconstitution	2 473 302 592,14	2 867 560 457,65
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	190,49	192,96
Valeur de réalisation	188,23	193,04
Valeur de reconstitution	221,22	224,86

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits 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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

#### 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 ses actifs immobiliers locatifs.

### III - Les comptes simplifiés

#### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	87 934 235,56	84 245 827,95	
Autres produits	1 077 711,72	254 535,86	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	20 739 203,45	45 983 989,93	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>109 751 150,73</b>	<b>130 484 353,74</b>	<b>18,89 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-2 413 487,16	-4 188 245,46	
Frais généraux	-10 979 510,85	-14 277 016,44	
Travaux de remise en état	-214 562,83	-266 945,67	
Provision nette <sup>(4)</sup>	-1 321 005,30	-874 250,59	
Provision pour charges non récupérables	-2 384 838,32	-3 327 832,38	
Charges financières nettes sur emprunts	-6 019 380,65	-6 398 637,10	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-23 332 785,11</b>	<b>-29 332 927,64</b>	<b>25,72 %</b>
Résultat exceptionnel	-87 276,39	-11 803,61	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>86 331 089,23</b>	<b>101 139 622,49</b>	<b>17,15 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,76	9,02	3,06 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-9,95	-9,70	-2,51 %
Dont distribution plus-value immobilière	-1,19	-2,62	n.s.
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	6,36	8,46	28,83 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de participations dans les sociétés 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) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) pour une part portée en jouissance pour une année. (7) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions. n.s. : non significatif.

#### ■ Précisions sur certains postes de charges

##### Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-497 878,87	-521 768,47	
Assurances	-93 678,84	-95 479,88	
Honoraires	62 673,29	-1 543 429,09	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 992 720,94	-2 079 761,98	
Autres	108 118,20	52 193,96	
<b>Total</b>	<b>-2 413 487,16</b>	<b>-4 188 245,46</b>	<b>73,54 %</b>

##### Dont entretien et réparations - 521 768 €

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 €)
Avenue du Stade de France	93200 Saint Denis Divers travaux suite à sinistres	-66 005,26
11 quai de Dion Bouton	92800 Puteaux Entretien de la façade	-53 026,15
15 rue du port	92000 Nanterre Prestation agents de sécurité sur chantier	-47 792,38
16 rue Jean Marie Leclair	69009 Lyon Divers travaux d'entretien	-42 203,21
278 bis/280 avenue Bonaparte	92500 Rueil Malmaison Divers travaux d'entretien	-38 982,34
Divers < 30 K€		-273 759,13
<b>Total</b>		<b>-521 768,47</b>

##### Dont assurances - 95 480 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2018.

##### Dont honoraires - 1 543 429 €

Ce montant est principalement constitué de frais divers sur les entrées et sorties des locataires, de la 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.

##### Dont impôts et taxes non récupérables - 2 079 762 €

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

Libellés	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-1 538 068,31
Taxes sur bureaux	-539 099,92
Impôts et taxes divers	-2 593,75
<b>Total</b>	<b>-2 079 761,98</b>

##### Dont Autres 52 194 €

Nature	(en €)
Frais d'acte et contentieux	-162 032,92
Panneau publicitaire	-41 475,40
Remboursement assurance	255 702,28
<b>Total</b>	<b>52 193,96</b>

## Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

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. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision porte sur les gros entretiens tels 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).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2019-2023.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	€
Stock de PGE final au 31/12/2017	-2 118 655
Dotation aux provisions	-1 397 036
Reprise de provision	1 380 168
Diminution du stock sur immeuble vendu	100 000
<b>Stock PGE fin de période 31/12/2018</b>	<b>-2 035 523</b>
Solde dotation reprise	-16 868
Gros entretiens	-1 347 022
<b>Impact net PGE</b>	<b>-1 363 890</b>

### Détail par immeuble

Immeuble	Nature des travaux	(en €)
27 rue Duret 75016 Paris	Remplacement de châssis	-201 967,81
Hotel de l'Aigle des neiges 73150 Val d'Isère	Travaux charpente	-180 865,36
2 rue Marceau 92130 Issy les Moulineaux	Travaux d'étanchéité	-143 244,81
35 rue du Val de Marne 75013 Paris	Réagencement accueil et pose de moquette	-136 492,05
Autres Immeubles		-684 452,44
<b>Total</b>		<b>-1 347 022,47</b>

## Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 266 945,67 € sur l'exercice.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	(en €)
15 rue Gabriel Péri 92240 Malakoff	Mise en conformité des installations électriques	-78 593,29
1 place de la Coupole 92084 Paris la Défense	Travaux de traitement de l'air	-67 157,12
27 rue Duret 75016 Paris	Travaux de réfection des locaux	-41 103,71
Autres Immeubles		-80 091,55
<b>Total</b>		<b>-266 945,67</b>

## Frais généraux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-7 664 789,55	-9 988 800,40	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-85 571,00	-87 506,00	
Frais divers de gestion	-3 229 150,30	-3 427 489,04	
Impôts étrangers		-773 221,00	
<b>Total</b>	<b>-10 979 510,85</b>	<b>-14 277 016,44</b>	<b>30,03 %</b>

La rémunération de gestion est déterminée conformément à la dixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2017.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (383 382 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (990 979 €),
- Les honoraires d'intermédiaires et le coût Dépositaire (350 179 €),
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des entreprises et la TVA non déductible (1 411 510 €),
- Les honoraires d'expertises (101 655 €),
- Les frais bancaires (171 784 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décomposent comme suit :

- les charges sur locaux vacants (1 709 887 €),
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques (734 162 €),
- les charges sur exercices antérieurs (redditions des charges) (883 783 €).

## Charges financières sur emprunts

Les charges financières s'établissent à 6 698 K€ et se décomposent de la manière suivante:

- 758 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 630 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 1 783 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de LCL,
- 342 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 60 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance, remboursé au 31/12/2018,
- 1 159 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 37 500 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France, remboursé au 31/12/2018,
- 714 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 561 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès du LCL,
- 160 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 307 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 213 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès du LCL,
- 143 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de la Société Générale,
- 67 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), remboursé au 31/12/2018,

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA des immeubles Chablais Parc à Annemasse et Saint Mandé les charges financières nettes s'établissent à 6 399 K€.

## La distribution

### Distribution 2018

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumulé)	2018	
	Global	Par part
Report à nouveau comptable début période	66 963 605,69	6,36
Résultat comptable	101 139 622,49	9,02
Distribution annuelle brute	-79 261 974,76	-7,08
Distribution de plus-value immobilière	-29 391 614,86	-2,62
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	100 893 436,58	8,46

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

### Distribution prévisionnelle 2019

En 2019, 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 2,35 € par part (base 9,40 € en rythme annuel). Le dernier acompte de 2019 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2020.



## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
9,02 €	9,70 €	7,93 €	7,64 €	0,29 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2018.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2018.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
9,02 €	9,70 €	6,10 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2018.

Pour plus de précisions sur la fiscalité, se reporter en page 24.

## ■ Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Au cours de l'exercice 2018 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

### b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

### c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, 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 sont mis en œuvre.

### d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- 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. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2018, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2018 est de 24,5 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 131,1 %
- levier méthode de l'engagement : 130,5 %

*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 tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.*

*L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.*

*L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

*Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.*

### e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

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

### f. 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.

## IV - 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

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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept membres au moins et de quinze 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 7 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en février, en mars, en mai, en juin, en juillet, en octobre et en 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 réunit également un comité comptable et financier en mars avant le Conseil de Surveillance.

La composition de ce comité relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui en choisit les membres. L'objet de ce comité est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'auditer de manière approfondie les comptes de la SCPI, en posant toutes les questions et en se faisant communiquer tous les documents relatifs à ce sujet.

Un rapporteur au sein de ce comité sera chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance la synthèse des travaux du comité.

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

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### ■ 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 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.

#### ■ 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.

##### 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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**, ou deuxième ligne de défense, 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). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 et l'ASPIM, 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.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie 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,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ Risques et Contrôle Permanent

- 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 les 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 des risques liés à 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 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.
- 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

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 1<sup>er</sup> février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1<sup>er</sup> février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % 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 : 2 074 879 euros, 19 % 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" (4 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les

activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### ■ 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 :

##### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- classements concurrentiels ;
- 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 / développement produit ;
- transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- contribution à l'engagement commercial ;
- qualité du management.

##### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- collecte nette ;
- recettes ;
- collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- qualité du management ;
- sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- transversalité et partage des best practices ;
- esprit d'entreprise.

##### **C) 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.

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - Compléments

#### La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2019

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 17,2 %.

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, d'Espagne 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 et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole 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 issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

##### Prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de

supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019. Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

##### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments. Si le Fonds détient des immeubles en France et à l'étranger il faut distinguer 2 types de valeur IFI :

- la valeur IFI résident qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France et à l'étranger,
- la valeur IFI non résident qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France uniquement.

##### 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, des Pays-Bas ou d'Espagne seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposées à l'IR.
- 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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 dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % 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, en Espagne 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 et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, 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.

#### 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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

#### 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 $\frac{1}{3}$  %).

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, en Espagne 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 ou espagnol payé localement, 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 17,2 %.

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, versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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, des Pays-Bas ou d'Espagne, 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 17,2 %.

##### 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 au bénéficiaires 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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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.



## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	119 089	178 793	122 332	206 416	213 196
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,68 %	2,23 %	1,29 %	1,85 %	1,67 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
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 € HT)					

### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

(en € par part)	2014	2015	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,71	4,00	3,85	6,37	6,36
Dividende brut versé au titre de l'année	11,50	11,50	10,50	9,95	9,70
Dont distribution de plus-value immobilière	4,50	1,50	3,40	1,19	2,62
Résultat de l'exercice	10,33	9,90	9,79	8,76	9,02
Impact changement de méthode PGR/PGE				-0,01	
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	4,00	3,85	6,37	6,36	8,46
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeubles	16,12	12,00	4,61	2,77	-0,21

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

### ■ Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Variation	Réel 2018
<b>Fonds collectés</b>	<b>2 468 513 026,99</b>	<b>166 355 962,86</b>	<b>2 634 868 989,85</b>
Capital	1 710 550 098,00	240 593 724,00	1 951 143 822,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	322 962 928,99	88 262 238,86	411 225 167,85
Financements / emprunts	435 000 000,00	-162 500 000,00	272 500 000,00
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-2 495 503 088,01</b>	<b>-163 563 106,01</b>	<b>-2 659 066 194,02</b>
Plus ou moins-value comptable	29 176 584,35	-31 708 982,13	-2 532 397,78
<b>Réserves</b>			
Report à nouveau	66 963 605,70	12 052 183,16	79 015 788,86
Investissements	-2 591 643 278,06	-143 906 307,04	-2 735 549 585,10
<b>TOTAL I</b>	<b>-26 990 061,02</b>	<b>2 792 856,85</b>	<b>-24 197 204,17</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA	-24 319 291,81	4 759 869,23	-19 559 422,58
<b>TOTAL II</b>	<b>-24 319 291,81</b>	<b>4 759 869,23</b>	<b>-19 559 422,58</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-51 309 352,83</b>	<b>7 552 726,08</b>	<b>-43 756 626,75</b>

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

### ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice.

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées *	9	30	3	11	369	422
Montant total des factures concernées (en € HT) *	3 277 997,07	259 415,73	366 541,78	48 454,22	1 962 317,45	5 914 726,55
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	2,25 %	0,18 %	0,25 %	0,03 %	1,35 %	4,06 %

\* Fournisseurs d'immobilisations inclus.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2018 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice.

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		73	66	66	626	831
Montant total des factures concernées (en € HT)		570 231,82	2 577 946,96	1 977 424,04	4 175 133,70	9 300 737
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice		0,39 %	1,77 %	1,36 %	2,86 %	6,38 %

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces créances. Le montant des créances concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	14,46	99,93 %	13,74	99,78 %	12,08	89,31 %	8,92	79,60 %	7,54	64,36 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire					1,25	9,24 %	2,10	18,75 %	4,10	35,03 %
Produits financiers					0,00	0,02 %	0,05	0,41 %	0,02	0,21 %
Produits divers	0,01	0,07 %	0,03	0,22 %	0,19	1,44 %	0,14	1,24 %	0,05	0,41 %
<b>Total des revenus</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>11,20</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,71</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 1,19	- 8,26 %	- 1,08	- 7,84 %	- 0,97	- 7,18 %	- 0,78	- 6,94 %	- 0,89	- 7,61 %
Autres frais de gestion	- 2,14	- 14,79 %	- 3,11	- 22,59 %	- 0,36	- 2,68 %	- 0,37	- 3,35 %	- 0,36	- 3,04 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							- 0,08	- 0,76 %	- 0,08	- 0,71 %
Charges locatives non récupérables	0,47	3,23 %	1,45	10,52 %	- 1,39	- 10,26 %	- 0,62	- 5,50 %	- 0,79	- 6,73 %
<b>Sous-total charges externes</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>- 1,85</b>	<b>- 16,54 %</b>	<b>- 2,12</b>	<b>- 18,08 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	- 0,37	- 2,56 %	- 0,26	- 1,90 %	0,18	1,31 %	0,03	0,28 %	0,00	- 0,01 %
- autres	- 0,03	- 0,24 %	- 0,18	- 1,34 %	- 0,16	- 1,22 %	0,06	0,51 %	0,04	0,34 %
<b>Sous-total charges internes</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>	<b>0,09</b>	<b>0,79 %</b>	<b>0,04</b>	<b>0,33 %</b>
Charges financières	- 0,87	- 6,02 %	- 0,69	- 5,01 %	- 0,86	- 6,39 %	- 0,67	- 6,02 %	- 0,61	- 5,20 %
<b>Total des charges</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>- 1,77</b>	<b>- 15,75 %</b>	<b>- 2,08</b>	<b>- 17,75 %</b>
<b>Résultat courant</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>	<b>8,77</b>	<b>78,23 %</b>	<b>9,03</b>	<b>77,05 %</b>
Produits exceptionnels			0,01	0,06 %	0,02	0,15 %		0,02 %	0,00	0,01 %
Charges exceptionnelles			- 0,003	- 0,02 %	- 0,19	- 1,40 %	- 0,01	- 0,10 %	0,00	- 0,02 %
<b>Résultat net comptable</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>	<b>8,76</b>	<b>78,15 %</b>	<b>9,02</b>	<b>77,04 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	- 3,33	- 23,01 %	0,10	0,73 %	- 2,69	- 19,86 %			- 1,98	- 16,96 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	11,50	79,48 %	11,50	83,48 %	10,50	77,61 %	9,95	88,77 %	9,70	82,81 %
Dont plus-value immobilière réalisée	4,50		1,50		3,40		1,19	10,62 %	2,62	22,39 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) pour une année entière de jouissance.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## 1. Modifications statutaires liées à la modernisation de la documentation des SCPI

Amundi Immobilier a jugé opportun de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires qui seront rappelées ci-après et de proposer de doter la SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés. A cet égard, les mesures suivantes vous sont notamment proposées :

- mise en place d'un fonds de remboursement permettant de faire face aux retraits dans la limite du produit des cessions (voir détail des conditions ci-dessous) ;
- mise en place de plafonds sur les frais (souscription et gestion) pour donner de la souplesse en cas d'évolution des pratiques de marché avec les réseaux distributeurs.

La réglementation des SCPI et l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs ont fait évoluer les pratiques de gestion de la SCPI avec entre autres les acquisitions en VEFA, le recours à l'endettement bancaire, les acquisitions en Europe, en direct mais également par l'intermédiaire de sociétés telles que les SCI ou les OPPCI.

Afin d'en tenir compte, le RG AMF a été modifié en mars dernier en élargissant les règles de commissionnement des sociétés de gestion et permettant désormais aux sociétés de gestion de rémunérer des missions autres que la gestion des immeubles comme : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion tenant compte des produits des filiales entre autres.

C'est dans cet objectif qu'il vous est proposé d'apporter à la documentation de votre SCPI certaines modifications, dont les principales sont synthétisées dans le tableau ci-après.

De plus, la Société de Gestion présentera et échangera une fois par an avec le Conseil de Surveillance de décembre et pour l'année à venir ainsi que dans le rapport annuel: la politique d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement, les engagements à termes et les cessions en France et à l'étranger, la politique de location et relocation, les travaux hors entretiens courants du patrimoine de la SCPI, et la politique d'endettement.

A ce titre, si cela est nécessaire par rapport à l'année précédente, la Société de Gestion précisera une fois par an au Conseil de Surveillance de mars la politique de frais applicable pour l'année en cours, ces frais étant nécessairement fixés en deçà des frais maximum prévus par les statuts et la note d'information : la commission de gestion, la commission sur travaux, la commission sur financements, la commission de cession et de réemplois de ces cessions. Ces frais pourront être modifiés en cours d'année, après échange avec le Conseil de Surveillance, en cas de circonstances exceptionnelles.

Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Zone géographique d'investissement (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)	Investissements principalement en France et à titre secondaire à l'étranger	Investissements en France et à l'étranger
Actifs visés (article 2 des statuts - article 2.2 de la note d'information)	Immobilier principalement à usage de bureaux et professionnel	Ajout des précisions suivantes : - tous types d'actifs immobiliers professionnels (murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes, résidences seniors ou étudiantes, loisirs etc.) - actifs résidentiels - possibilité de transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services, et inversement) - détention d'instruments financiers à terme en vue de la couverture du risque de change ou de taux - réalisation de toutes opérations autorisées aux SCPI par le Code monétaire et financier - détention d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont la SCPI est propriétaire.
Acquisitions en VEFA (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'investissement en VEFA votée annuellement par l'AGO dans la limite de 15% (limite non mentionnée dans la note d'information)	Élévation de la limite d'investissement en VEFA de 15% à 20% Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions en VEFA, dans la limite mentionnée ci-dessus.
Politique d'endettement (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'endettement votée annuellement par l'AGO dans la limite de 40 % mentionnée dans la note d'information	Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la Société de Gestion de recourir à l'emprunt dans la limite du plafond de 40 %.
Souscription fractionnée	Pas de souscription fractionnée	Possibilité de fractionner la souscription des parts de la SCPI afin de permettre à l'associé qui le souhaite de mettre en place un mécanisme d'épargne programmée ou convertir les dividendes en parts de SCPI.
Nombre minimum de parts	Les statuts fixent un minimum de souscription de parts à 25 parts pour tout nouvel associé.	S'agissant du nombre de parts minimum à souscrire, les statuts opèrent un renvoi à la note d'information.
Commission de souscription	Taux fixe 8,3922 % TTC	Taux maximum 10,40% TTC
Dénomination commerciale des parts	Pas de dénomination commerciale des parts	Création de parts avec des caractéristiques strictement identiques (droit de vote, droit à dividendes etc.), mais avec un nom commercial différent en fonction de la typologie des réseaux de distribution
Commission de gestion	Taux fixe Pour l'année 2018, le taux effectif de cette commission de gestion a été fixé à 7,5 % HT, soit 9 % TTC.	Taux maximum (10% HT des produits locatifs HT encaissés et des autres produits encaissés). Taux effectif déterminé chaque année par la Société de Gestion dans la limite de ce taux maximum pour l'année en cours. Le taux de la commission de gestion pourra être augmenté de 0,25 % au regard des résultats annuels de la SCPI, dans la limite du plafond statutaire de 10 % HT (soit 12 % TTC) pendant une durée de 3 ans soit jusqu'à l'année 2020 comprise.

Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Commission de cession et de réemplois des cessions	Taux vente d'actif immobilier et réinvestissement du produit des cessions appliqués aujourd'hui : 1% HT à la vente et 1,5% HT à l'acquisition	A compter de l'exercice 2021, conformément à la résolution adoptée par l'assemblée générale du XX 2019, le taux effectif de cette commission de gestion sera fixé par la Société de Gestion dans la limite du plafond de 10 % maximum HT (12 % TTC).  Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20% ou de minoration de 20% dans l'hypothèse où le bien est cédé au dessus ou en dessous de la valeur d'expertise. Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers. Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Valable à compter du 01/01/2019.
Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux	Taux : N'existe pas	Taux maximum de 3 % HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles Valable à compter du 01/01/2019.
Liquidité des parts	Suspension de la variabilité du capital dans le cas où les parts en retraits ou les ordres de vente représentent plus de 10% de la capitalisation dans un délai de 12 mois, dans les conditions prévues par la réglementation.	Possibilité de suspendre la variabilité du capital et d'ouvrir un marché secondaire afin d'anticiper une crise importante de liquidité dans l'hypothèse où des demandes de retraits ne sont pas satisfaites pendant au minimum 2 périodes de compensation consécutives. Rétablissement de la variabilité du capital possible à un prix à fixer par la Société de Gestion si au cours de deux (2) périodes de compensation, la Société de Gestion constate un prix payé par l'acquéreur s'inscrivant dans une fourchette de + ou - 10% la dernière valeur de reconstitution connue. Rétablissement en toute hypothèse de la variabilité du capital si le prix payé par l'acquéreur s'inscrit dans la fourchette ci-dessus au cours de huit (8) périodes consécutives de confrontation.
Durée	45 ans	99 ans
Capital social	Capital social maximum fixé à 2 295 000 000 euros	Capital social maximum porté à 3 300 000 000 euros
Fonds de remboursement	Pas de fonds de remboursement	Décision de constituer et de doter un fonds de remboursement à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier. Utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de Gestion possible dans l'hypothèse où des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives. Les conditions de mise en œuvre du fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information.

## 2. Modifications de la documentation liées à l'évolution de la réglementation (règlement général de l'AMF et instruction applicable aux SCPI)

Afin de tenir compte des évolutions réglementaires du RG AMF et de l'instruction applicable aux SCPI, certaines dispositions des statuts et de la note d'information de votre SCPI ont été modifiées. Vous trouverez ci-après un tableau résumant les principales modifications apportées à votre SCPI compte tenu de ces évolutions réglementaires.

Thème de la documentation modifié	Modifications issues du RGAMF/instruction SCPI
Bulletin d'information et dématérialisation	Le bulletin trimestriel d'information devient semestriel (articles 422-197 et 422-226 du RG AMF). Le bulletin d'information peut être mis à disposition des associés de façon dématérialisée sur un support durable (site internet amundi-immobilier.com, espace personnel).
Commission de gestion	Modification de l'assiette pour remplacer les autres produits financiers nets par les autres produits encaissés (article 422-238 RG AMF). Les autres produits encaissés pourront notamment provenir des dividendes provenant de participations dans des sociétés, des rémunérations de comptes courants d'associé et des distributions de prime. Le taux effectif de la commission de gestion assis sur les produits locatifs et les autres produits sera identique et fixé dans la limite du taux maximum. Il est précisé qu'il ne sera pas possible de cumuler la rémunération des produits locatifs d'une participation avec une rémunération des autres produits encaissés de cette même participation.
Commission de retrait	Création d'une commission en cas de retrait de parts de la SCPI à un taux de 1% maximum du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la Société de Gestion. A ce jour, la Société de Gestion envisage de fixer à 0% le taux de cette commission pour l'année à venir, sauf circonstances exceptionnelles qui justifieraient de faire évoluer ce taux dans la limite de 1%.
Autres commissions	Possibilité de mettre en place d'autres commissions (article 422-238 RG AMF) Au cas présent, il a été inséré dans les statuts, sur lesquels vous êtes amenés à vous prononcer, les commissions suivantes : <u>Commission de financement</u> au taux maximum de 0,2 % HT du montant du financement

Thème de la documentation modifié	Modifications issues du RGAMF/instruction SCPI
	<p>Pour l'année en cours la rémunération sur financement sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :</p> <p>Un minimum de 50.000 € et un maximum de 2.000.000€ hors taxes pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;</li> <li>• 0,25 % sur le montant entre 250 Millions € et 500 Millions €</li> <li>• 0,00% sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et</li> <li>• 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions €</li> </ul> <p>Le règlement sera dû par la SCPI sur facturation émise au nom de celle-ci et adressée à la Société de Gestion, cette dernière agissant pour le compte de la SCPI, et pourra intervenir dès la mise en place du financement conseillé.</p> <p>Dans le cas où la prestation aurait été engagée de manière non négligeable, et que pour des raisons non liées au financement une opération était abandonnée, les parties s'entendront de bonne foi sur le prorata à appliquer à la facturation du service rendu.</p> <p>Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.</p>

### 3. Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives et réglementaires en cours (loi pacte)

Afin d'anticiper l'adoption du projet de Loi Pacte (le plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises), qui prévoit certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI, il vous est proposé d'adopter certaines modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI, sous condition suspensive de l'entrée en vigueur de ladite Loi.

Thème de la documentation modifié	Modification	Dispositions de la Loi Pacte
<b>Objet de la SCPI (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)</b>	Acquisition directe ou indirecte en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers	Amendement n°2077 - Article additionnel après l'article 61 nonies
<b>Détention d'actions de sociétés à prépondérance immobilière (article 2.2 de la note d'information) et investissements par l'intermédiaire de SCI en cascade</b>	<p>Possibilité de détenir des actions de sociétés de capitaux enregistrées en France (SAS, SA, etc.) et à l'étranger (Sarl Lux, GmbH,...) à prépondérance immobilière.</p> <p>Possibilité de détenir des actifs immobiliers par l'intermédiaire d'une SCI qui détient elle-même une SCI.</p>	Amendement n°2054 - article additionnel après l'article 61 nonies

# Comptes annuels - au 31 décembre 2018

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	1 441 404 300,42	1 418 410 618,00	1 590 635 560,91	1 567 696 666,67
Immobilisations en cours	16 556 823,98	17 830 921,72	11 433 893,41	9 745 490,65
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 457 961 124,40</b>	<b>1 436 241 539,72</b>	<b>1 602 069 454,32</b>	<b>1 577 442 157,32</b>
<b>2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-2 035 522,86		-2 118 655,12	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>	<b>-2 035 522,86</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 118 655,12</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 168 590 781,50	1 189 256 452,25	911 296 269,59	908 612 556,14
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 168 590 781,50</b>	<b>1 189 256 452,25</b>	<b>911 296 269,59</b>	<b>908 612 556,14</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>2 624 516 383,04</b>	<b>2 625 497 991,97</b>	<b>2 511 247 068,79</b>	<b>2 486 054 713,46</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	108 997 679,20	108 997 679,20	78 277 554,15	78 277 554,15
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>108 997 679,20</b>	<b>108 997 679,20</b>	<b>78 277 554,15</b>	<b>78 277 554,15</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	489 605,82	489 605,82	492 222,80	492 222,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>489 605,82</b>	<b>489 605,82</b>	<b>492 222,80</b>	<b>492 222,80</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	17 545 132,79	17 545 132,79	23 994 817,81	23 994 817,81
Provision pour dépréciation des créances	-6 703 636,08	-6 703 636,08	-6 067 011,18	-6 067 011,18
Autres créances	55 970 376,02	55 970 376,02	65 652 145,54	65 652 145,54
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>66 811 872,73</b>	<b>66 811 872,73</b>	<b>83 579 952,17</b>	<b>83 579 952,17</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	37 887 381,47	37 887 381,47	234 510,95	234 510,95
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>37 887 381,47</b>	<b>37 887 381,47</b>	<b>234 510,95</b>	<b>234 510,95</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>105 188 860,02</b>	<b>105 188 860,02</b>	<b>84 306 685,92</b>	<b>84 306 685,92</b>



(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>				
Provision pour risques et charges	-76 365,22	-76 365,22	-1 216 889,29	-1 216 889,29
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-285 470 498,23	-285 470 498,23	-446 021 476,26	-446 021 476,26
Dettes d'exploitation	-8 681 937,51	-8 681 937,51	-8 378 444,71	-8 378 444,71
Dettes diverses	-84 964 067,44	-84 964 067,44	-89 978 776,58	-89 978 776,58
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-379 192 868,40</b>	<b>-379 192 868,40</b>	<b>-545 595 586,84</b>	<b>-545 595 586,84</b>
<b>V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	1 219 521,29	1 219 521,29	1 463 425,57	1 463 425,57
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	453,51	453,51	-45 930,55	-45 930,55
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>1 219 974,80</b>	<b>1 219 974,80</b>	<b>1 417 495,02</b>	<b>1 417 495,02</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 460 730 028,66</b>		<b>2 129 653 217,04</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>2 461 711 637,59</b>		<b>2 104 460 861,71</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.

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	1 710 550 098,00		240 593 724,00	1 951 143 822,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>1 710 550 098,00</b>		<b>240 593 724,00</b>	<b>1 951 143 822,00</b>
<b>2 - Prime d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	558 809 117,07		133 149 881,12	691 958 998,19
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-235 846 188,08		-44 587 642,26	-280 433 830,34
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>322 962 928,99</b>		<b>88 262 238,86</b>	<b>411 225 167,85</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	29 176 584,35		-31 708 982,13	-2 532 397,78
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	66 963 605,70		12 052 183,16	79 015 788,86
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>96 140 190,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-19 656 798,97</b>	<b>76 483 391,08</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	86 331 089,23	-86 331 089,23	101 139 622,49	101 139 622,49
Acomptes sur distribution	-86 331 089,23	86 331 089,23	-79 261 974,76	-79 261 974,76
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 877 647,73</b>	<b>21 877 647,73</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 129 653 217,04</b>	<b>-</b>	<b>331 076 811,62</b>	<b>2 460 730 028,66</b>

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 12 052 k€ afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	97 500 000,00	97 500 000,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	19 559 422,58	29 183 150,17
Engagements reçus <sup>(3)</sup>	115 000 000,00	50 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(4)</sup>	19 559 422,58	29 183 150,17
Aval, cautions		

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont 1 place de la Coupole à Paris la Défense, rue du Périgord à Wittenheim, 6 avenue de la Gare à Alixan, Vélizy Dautier et 280 avenue Bonaparte à Rueil-Malmaison.

(2) Reste à régler sur les VEFA un montant de 19 559 422,58 € HT.

(3) Un total d'emprunts pour 165 000 000 € contracté auprès de divers établissements de crédit n'a pas été tiré.

(4) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA HT restant à payer.

## Engagements réciproques

Un emprunt étant à taux variable (Euribor), le contrat de couverture de risque de taux initial a été maintenu jusqu'à son échéance. Le montant garanti est de 37 500 000 € et se détaille comme suit :

Banque	LCL
Nominal (en €)	37 500 000,00
Date	30/09/2012
Échéance	30/09/2019
Taux	Remboursement euribor 3 mois+ 2,64 % de marge

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits immobiliers</b>				
Loyers	84 489 732,23		87 934 235,56	
Charges facturées	16 989 329,13		22 047 448,91	
Produits des participations contrôlées	44 443 754,72		19 273 898,88	
Produits annexes	277 062,07		1 077 711,72	
Reprise de provision	1 380 168,28		2 052 984,24	
Transfert de charges immobilières	-461 256,00		1 056 434,79	
<b>Total I - Produits immobiliers</b>		<b>147 118 790,43</b>		<b>133 442 714,10</b>
<b>II - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 989 329,13		22 047 448,91	
Travaux de gros entretiens	1 347 022,47		1 023 822,79	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	936 825,16		835 373,47	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 397 036,02		1 742 672,28	
Dotations aux amortissements et provision des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	9 077 726,30		7 498 581,05	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>Total II - Charges immobilières</b>		<b>29 747 939,08</b>		<b>33 147 898,50</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>117 370 851,35</b>		<b>100 294 815,60</b>
<b>I - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 473 971,23		470 762,37	
Reprise de provision d'exploitation				
Reprise de provision pour créances douteuses	1 269 671,40		2 627 181,62	
Reprise de provision pour risques et charges			60 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	36 606 099,24		37 173 987,23	
Autres produits	12,27		2,70	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>39 349 754,14</b>		<b>40 331 933,92</b>
<b>II - Charges d'exploitation</b>				
Commission de la Société de Gestion	10 739 829,97		7 848 361,28	
Charges d'exploitation de la société	3 737 935,79		2 506 836,92	
Diverses charges d'exploitation	33 792 183,86		36 500 749,34	
Dotations aux amortissements d'exploitation	243 904,28		243 904,28	
Dotations aux provisions d'exploitation	141 016,58		758 976,70	
Dépréciation des créances douteuses	1 906 296,30		1 593 983,56	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>		<b>50 561 166,78</b>		<b>49 452 812,08</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-11 211 412,64</b>		<b>-9 120 878,16</b>
<b>I - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 538 109,89		1 440 580,03	
Autres produits financiers	278 267,10		450 345,64	
Reprise de provision sur charges financières				
<b>Total I - Produits financiers</b>		<b>1 816 376,99</b>		<b>1 890 925,67</b>
<b>II - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	6 697 305,09		6 445 001,75	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	127 084,51		201 495,74	
Dépréciation des charges financières				
<b>Total II - Charges financières</b>		<b>6 824 389,60</b>		<b>6 646 497,49</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>		<b>-5 008 012,61</b>		<b>-4 755 571,82</b>

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	14 847,68		21 126,94	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Total I - Produits exceptionnels</b>		<b>14 847,68</b>		<b>21 126,94</b>
<b>II - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	26 651,29		108 403,33	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II - Charges exceptionnelles</b>		<b>26 651,29</b>		<b>108 403,33</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>		<b>-11 803,61</b>		<b>-87 276,39</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>101 139 622,49</b>		<b>86 331 089,23</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

En 2018, la SCPI a continué de gérer activement le patrimoine détenu. Parmi les relocations, la SCPI a sécurisé le maintien dans les lieux du locataire de l'immeuble rue Paul Dautier à VELIZY qui compte parmi les 10 plus gros locataires de la SCPI. L'immeuble détenu dans la SCI Omega et dont la construction vient de s'achever a été loué en grande partie à une entreprise de premier plan dans le service aux entreprises et les produits high tech.

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI EDISSIMMO passe de 88,20 % à 86,82 % soit un différentiel de 138 points de base (bp). Dans le détail, cette baisse du TOF s'explique par un travail important de relocation des locaux vacants avec des franchises accordées aux locataires entrants. Ainsi les locaux sans locataires passent de 9,20 % à 6,35 % (soit 285bp en moins) et les locaux sous franchise remontent de 2,54 % à 6,51 %.

### Evénements post-clôture

La SCPI a procédé à plusieurs acquisitions depuis la clôture de l'exercice :

- Une prise de participation de 24 % dans un OPPCI qui détient 4 parcs d'activité situé en Ile-de-France pour un montant de 47,9 M€,
- l'acquisition via la SCI Japan Center depuis renommée SCI Trudaine d'une VEFA de bureaux située dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris,
- l'acquisition via la SCI AIRDF d'une VEFA de bureaux située à proximité de l'aéroport de Nice.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du 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 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à 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 de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

#### Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

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.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée

Concernant l'évolution du périmètre, la SCPI a cédé 6 immeubles pour un total de 162 M€ environ. Elle a constaté sur ces cessions une moins value nette de tous frais de 2,185 M€. Parallèlement, elle a procédé à l'acquisition de 7 immeubles dont 2 en VEFA. Tous sont loués à plus de 95 %. Le montant de ces acquisitions s'élève à 323 M€.

La différence positive entre les cessions et la collecte (373 M€) d'un côté et les acquisitions de l'autre a permis à la SCPI de réduire son effet de levier et de passer d'un ratio d'engagement de 140 % à 130 % (méthodologie AIFM) principalement en remboursement des financements court terme.

Le résultat 2018 de la SCPI s'élève à 9,02 €. La distribution est de 9,70 € soit un taux de distribution de 4,13 % (dividende rapporté au prix de souscription). La part de revenus non récurrents distribuée est de 6,97 % (68 centimes par part en jouissance sur l'année pleine).

Par ailleurs l'immeuble situé 350 Fascinatio Boulevard à Rotterdam et détenu dans la SCI de Monarch a été vendu pour 19 M€.

La SCPI EDISSIMMO a profité des conditions de taux bas pour se refinancer à des conditions avantageuses et a levé un financement de 50 M€ sur 5 ans auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France.

Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 décembre 2018.

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

Les titres détenus par la SCPI 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.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

#### Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu,
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

## Créances et dettes

**Créances :** Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## Provision pour créances locataires

La provision 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 est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Charges prélevées sur la prime d'émission

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 revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## 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. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. 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 les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est 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). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. 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 réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## Commission de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article XIX des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 1,993 % HT pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article XIX des statuts :

- 7,50 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés par la SCPI.
- 1 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ce taux. Ce taux pourra être :
  - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente 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 en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
- 1,50 % HT du prix d'acquisition HT. La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion.

## Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

## Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires



# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 005 172 403,36	1 020 105 618,00	1 150 610 309,04	1 162 636 000,00
Commerces	159 884 583,41	99 885 000,00	164 057 785,81	119 854 000,00
Hebergements	90 395 912,08	103 350 000,00	90 048 867,31	100 026 666,67
Locaux d'activité et mixtes	3 894 947,77	9 960 000,00	3 893 187,37	8 860 000,00
Logistique / stockage	164 756 545,65	164 950 000,00	164 727 503,23	156 200 000,00
Clinique	18 487 939,91	20 160 000,00	18 485 939,91	20 120 000,00
Immobilisations en cours	15 368 792,22	17 830 921,72	10 245 861,65	9 745 490,65
<b>Sous total Terrains et constructions locatives</b>	<b>1 457 961 124,40</b>	<b>1 436 241 539,72</b>	<b>1 602 069 454,32</b>	<b>1 577 442 157,32</b>
<b>Titres de participation contrôlées</b>				
Bureaux/commerces	1 277 588 460,70	1 298 254 131,45	989 573 823,74	986 890 110,29
<b>Sous total Titres de participation contrôlées</b>	<b>1 277 588 460,70</b>	<b>1 298 254 131,45</b>	<b>989 573 823,74</b>	<b>986 890 110,29</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 735 549 585,10</b>	<b>2 734 495 671,17</b>	<b>2 591 643 278,06</b>	<b>2 564 332 267,61</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.

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
<b>Ile-de-France</b>											
Parc de l'île 15 rue du Port	92000 - NANTERRE	27/01/1989	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1200 2300			2 164 041,34	276 807,40	2 440 848,74	
10-12, avenue Charles de Gaulle	94220 - CHARENTON-LE-PONT	30/12/2008	1990	Bureaux	10 103			42 775 493,11	806 906,80	43 582 399,91	
7, rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007	2008	Bureaux Autres	4 586 26			19 476 797,76	812 679,34	20 289 477,10	
11 quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Bureaux Autres	6 570 101			16 876 053,38	8 446 614,93	25 322 668,31	
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	2 311 732,65	56 044 132,65	
122/132 rue des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/1986	1972	Bureaux Autres	9 054 1 884			11 545 635,62	5 080 495,00	16 626 130,62	
22/30 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 069 528,94	59 994,58	10 129 523,52	
1 place de la Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/2007	1975	Bureaux	8 110			66 691 555,25	756 774,83	67 448 330,08	
boulevard de l'Europe / rue François Truffaut	91000 - ÉVRY COURCOURONNE	26/12/1984	1985	Bureaux Autres	3 525 194			3 917 939,74	495 349,81	4 413 289,55	
15 quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	270 6 167			18 307 181,40	10 301 791,30	28 608 972,70	
278 bis / 280 avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/2007	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656			81 938 819,92	14 481 627,93	96 420 447,85	
5 allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240			17 898 947,98	593 478,24	18 492 426,22	
20 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 348 042,63	60 145,64	7 408 188,27	
15 boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	11/07/1990	1991	Bureaux Autres	2 051 43			4 924 103,26	23 493,36	4 947 596,62	
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 121 109,48	1 314 255,56	9 435 365,04	
247 avenue Paul Vaillant Couturier (34 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	4 601			18 972 855,83	25 188,92	18 998 044,75	
boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 632 043,79	88 201,83	31 720 245,62	
2 rue Marceau (33 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	5 087			26 110 920,00	1 558 848,91	27 669 768,91	
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	105 331,92	17 270 331,92	
14/18 avenue Charles De Gaulle (42,5 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 205 170,90	41 148,80	28 246 319,70	
6 boulevard Douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 632 823,48	37 826,42	24 670 649,90	
305 avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	244 304,67	18 473 386,08	
2 avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT-MANDÉ	27/06/2017	VEFA	Bureaux	5 163			15 368 792,22		15 368 792,22	
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00		53 650 000,00	
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>					<b>24</b>	<b>141 602</b>	<b>605 348 540</b>	<b>45 371 271</b>	<b>599 754 331,44</b>	<b>47 922 998,84</b>	<b>647 677 330,28</b>
Les 16 Arpents route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 613 041,71	4 034,40	3 617 076,11	
14/18 avenue Gendarmerie Castermat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	12 997 590,56	74 828 591,52	
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>					<b>2</b>	<b>23 616</b>	<b>28 609 000</b>	<b>2 143 179</b>	<b>65 444 042,67</b>	<b>13 001 624,96</b>	<b>78 445 667,63</b>
Zac de Val Breon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004			37 314 821,42	145 000,00	37 459 821,42	
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	212 864,80	34 383 144,96	
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	124 401,31	31 933 550,79	
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>					<b>3</b>	<b>160 388</b>	<b>100 960 000</b>	<b>7 575 105</b>	<b>103 294 251,06</b>	<b>482 266,11</b>	<b>103 776 517,17</b>

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Paris</b>										
94 avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	1560			4 045 647,63	994 420,99	5 040 068,62
27 rue Duret	75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 088 551,54	954 763,22	3 043 314,76
31/35 rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 353 878,38	68 208,60	3 422 086,98
113 rue de L'Université	75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 155 694,66	589 457,97	3 745 152,63
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	965 459,53	2 428 970,10
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 109 959,95	1 102 231,60	4 212 191,55
52 boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371			13 749 338,92	2 771 142,22	14 026 481,14
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 527 735,81	1 853 198,21	6 380 934,02
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	291 196,16	45 470 774,92
9-35 avenue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	23/12/2011	1994	Bureaux	5 139			26 267 789,00	113 796,05	26 381 585,05
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Bureaux	4 493			22 316 665,66	150 183,61	22 466 849,27
12 rue d'Oradour sur Glane (60 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064			31 611 000,00	1 052 997,88	32 663 997,88
35 rue du Val de Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	5 779			31 337 604,60	1 368 445,35	32 706 049,95
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	354 953,45	32 769 147,45
140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	12 673,98	28 739 473,98
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>15</b>	<b>42 947</b>	<b>315 838 000</b>	<b>23 701 882</b>	<b>253 347 949,48</b>	<b>10 149 128,12</b>	<b>263 497 077,60</b>
31 avenue de l'Opéra	75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408			6 128 450,49	757 281,20	6 885 731,69
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 271</b>	<b>12 030 000</b>	<b>900 000</b>	<b>6 128 450,49</b>	<b>757 281,20</b>	<b>6 885 731,69</b>
330 rue de Vaugirard Hotel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	13 146,42	4 403 678,12
<b>Total Hébergement Paris</b>				<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>13 010 000</b>	<b>970 585</b>	<b>4 390 532</b>	<b>13 146</b>	<b>4 403 678</b>
67/69 rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89			2 794 390,49	1 100 557,28	3 894 947,77
<b>Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 305</b>	<b>9 960 000</b>	<b>748 320</b>	<b>2 794 390</b>	<b>1 100 557</b>	<b>3 894 948</b>
<b>Province</b>										
27 boulevard Joseph Vermet	13008 - MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux	4 606			4 231 211,85	1 227 783,02	5 458 994,87
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/2010	2002	Bureaux	17 878			56 650 000,00	1 139 537,30	57 789 537,30
6 rue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	206 939,97	14 945 865,21
23 rue Manse Bastié	69500 - BRON	26/07/1995	1994	Bureaux	1 682			1 829 388,21	12 560,77	1 841 948,98
boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 411,27	4 024,07	29 330 435,34
<b>Total Bureaux Province</b>				<b>5</b>	<b>38 778</b>	<b>116 750 000</b>	<b>8 094 738</b>	<b>106 775 936,57</b>	<b>2 590 845,13</b>	<b>109 366 781,70</b>
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	2011	Commerces	10 048			46 106 537,98	590,04	46 107 128,02
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	683 477,17	2 048 103,38
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/2005	2007	Commerces	4 961			9 918 684,38	58 644,06	9 977 328,44
Centre Commercial (40 % de l'indivision)	21800 - CHENÔVE	19/04/2013	1974	Commerces	5 244			16 420 624,25		16 420 624,25
<b>Total Commerces Province</b>				<b>4</b>	<b>23 251</b>	<b>59 246 000</b>	<b>4 097 606</b>	<b>73 810 472,82</b>	<b>742 711,27</b>	<b>74 553 184,09</b>

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
route de Grenade	31840 - SEILH	27/08/2008	1990	Hébergement	11 483			19 486 051,07	1 040 348,00	20 526 399,07	
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150 - VAL-D'ISERE	15/12/1988	1988	Hébergement	4 689			6 120 880,18	2 527 334,96	8 648 215,14	
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hébergement	1 915			3 856 960,14		3 856 960,14	
Club Med Val Claret (50 % de l'indivision)	73520 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hébergement	8 425			21 250 000,00	11 600,00	21 261 600,00	
Center Parcs du Bois aux Dairns	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hébergement	8 361			31 694 677,81	4 381,80	31 699 059,61	
<b>Total Hébergement Province</b>					<b>5</b>	<b>34 873</b>	<b>90 340 000</b>	<b>6 364 610</b>	<b>82 408 569,20</b>	<b>3 583 664,76</b>	<b>85 992 233,96</b>
ZAE Les Terres D'Or	21220 - GEVREY-CHAMBERTIN	24/08/2006	2007	Logistique / stockage	18 963			8 569 461,61	81 200,72	8 650 662,33	
rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	8 750,00	19 714 200,00	
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/2014	2014	Logistique	56 439			32 609 066,15	6 100,00	32 615 166,15	
<b>Total Logistique / stockage Province</b>					<b>3</b>	<b>108 436</b>	<b>63 990 000</b>	<b>4 370 885</b>	<b>60 883 977,76</b>	<b>96 050,72</b>	<b>60 980 028,48</b>
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			18 487 939,91		18 487 939,91	
<b>Total Clinique</b>					<b>1</b>	<b>5 583</b>	<b>20 160 000</b>	<b>1 396 136</b>	<b>18 487 939,91</b>		<b>18 487 939,91</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (direct)</b>					<b>65</b>	<b>584 170</b>	<b>1436 241 540,00</b>	<b>105 740 324,00</b>	<b>1 377 520 849,59</b>	<b>80 440 274,81</b>	<b>1 457 961 124,40</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2017 (direct)</b>					<b>71</b>	<b>624 671</b>	<b>1 577 442 157,32</b>	<b>115 851 549,09</b>	<b>1 524 895 832,13</b>	<b>77 173 622,19</b>	<b>1 602 069 454,32</b>

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI SAINT HONORE BOETIE <sup>(1)</sup>		16/10/2015		Titres & créances	1 922			22 658 276,00		22 658 276,00
SCI PATO COEUR BOULOGNE <sup>(2)</sup>		29/10/2015		Titres & créances	5 547			28 766 964,40		28 766 964,40
SCI LAUI <sup>(3)</sup>		21/12/2015	VEFA	Titres & créances	4 016			24 991 002,07		24 991 002,07
SCI AIP94 <sup>(4)</sup>		11/12/2015		Titres & créances	4 135			53 539 702,25		53 539 702,25
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE <sup>(5)</sup>		20/12/2016		Titres & créances	5 690			61 966 481,8		61 966 481,8
SCI MONARCH - 4 immeubles <sup>(6)</sup>		11/07/2016		Titres & créances	24 918			98 115 486,67		98 115 486,67
SCI MPA (ANCELLE) <sup>(7)</sup>		24/03/2016		Titres & créances	1 723			27 137 021,00		27 137 021,00
SCI OMEGA <sup>(8)</sup>		14/03/2016	VEFA	Titres & créances	2 486			19 640 997,57		19 640 997,57
SCI SEO - 3 immeubles <sup>(9)</sup>		22/09/2016		Titres & créances	16 919			101 368 448,30		101 368 448,30
SCI STRESEMANN <sup>(10)</sup>		01/10/2016		Titres & créances	5 506			38 438 800,00		38 438 800,00
SCI XENIOS <sup>(11)</sup>		21/12/2016	VEFA	Titres & créances	5 274			24 255 426,50		24 255 426,50
SCI HOLD <sup>(12)</sup>		30/10/2017		Titres & créances	18 144			97 037 207,59		97 037 207,59
SCI HEKLA <sup>(13)</sup>		17/10/2017	VEFA	Titres & créances	12 540			29 576 922,30		29 576 922,30
SCI GEORG <sup>(14)</sup>		30/11/2017		Titres & créances	5 347			41 165 000,00		41 165 000,00
SCI BUDLON <sup>(15)</sup>		12/12/2017		Titres & créances	9 290			95 312 000,00		95 312 000,00
SCI EKINOK <sup>(16)</sup> - 20 immeubles		07/07/2017		Titres & créances	22 403			70 666 997,06		70 666 997,06
SCI MUNICH 104 <sup>(17)</sup>		29/09/2017		Titres & créances	16 067			46 756 279,00		46 756 279,00
SCI EVI DANCE <sup>(18)</sup>		19/10/2017	VEFA	Titres & créances	2 898			15 671 700,45		15 671 700,45
SCI PARC AVENUE <sup>(19)</sup>		27/07/2017		Titres & créances	3 008			23 380 000,00		23 380 000,00
SCI UBERSEERING <sup>(20)</sup>		31/03/2017		Titres & créances	5 771			14 288 901,87		14 288 901,87
SCI AIRDF <sup>(21)</sup> - 2 immeubles		28/11/2017	VEFA	Titres & créances	19 997			42 067 746,89		42 067 746,89
SCI TITAN <sup>(22)</sup>		31/12/2017		Titres & créances	8 117			46 708 253,11		46 708 253,11
OPPCI ERGAMUNDI <sup>(23)</sup> - 7 immeubles		01/06/2017		Titres & créances	49 996			188 917 892,55		188 917 892,55
SCI DEUTSCHLAND 2018 <sup>(24)</sup>		28/07/2017	VEFA	Titres & créances				3 846 179,50		3 846 179,50
SCI BATIGNOLLES Lot 09 <sup>(25)</sup>		12/12/2018		Titres & créances	3 224			46 699 295,44		46 699 295,44
SCI JAPAN CENTER <sup>(26)</sup>				Titres & créances				50 000,00		50 000,00
SCI AIRS <sup>(27)</sup>		28/12/2018		Titres & créances	3 005			6 245 700,00		6 245 700,00
SCI POSTOCK <sup>(28)</sup>				Titres & créances				8 321 779,00		8 321 779,00
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (indirect)</b>				<b>56</b>	<b>200 246</b>	<b>1 298 254 131</b>	<b>59 462 823</b>	<b>1 277 588 461</b>	<b>-</b>	<b>1 277 588 461</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2017 (indirect)</b>				<b>47</b>	<b>824 917</b>	<b>986 890 110,29</b>	<b>45 430 627,81</b>	<b>989 573 823,74</b>	<b>-</b>	<b>989 573 823,74</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (direct et indirect)</b>				<b>121</b>	<b>842 114</b>	<b>2 734 495 671</b>	<b>165 203 146</b>	<b>2 655 109 310</b>	<b>80 440 275</b>	<b>2 735 549 585</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2017 (direct et indirect)</b>				<b>118*</b>	<b>824 917</b>	<b>2 571 018 339,53</b>	<b>161 616 480,50</b>	<b>2 514 469 656</b>	<b>77 173 622</b>	<b>2 591 643 278,06</b>

\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

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

SCI/OPPCI	Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI Avenir Patrimoine	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
(1) SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00	50,00					
(2) SCI PATO COEUR BOULOGNE	25,00	25,00	10,00	40,00			
(3) SCI LAUI	17,21	17,99	4,81	59,99			
(4) SCI AIP94	50,00	50,00					
(5) SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00	40,10	9,90				
(6) SCI DE MONARCH	30,00	50,00	20,00				
(7) SCI MPA	12,00	10,00	3,00	25,00			50,00
(8) SCI OMEGA	15,00	10,00		25,00			50,00
(9) SCI SEO	25,00	20,00	5,00	50,00			
(10) SCI STRESEMANN	50,00	40,00	10,00				
(11) SCI XENIOS		75,00	25,00				
(12) SCI HOLD	8,76	10,67	5,02	20,00			55,55
(13) SCI HEKLA	14,50	16,50	5,00	44,00			20,00
(14) SCI GEORG	35,00	50,00	15,00				
(15) SCI BUDLON	42,24	44,76	13,00				
(16) SCI EKINOK	40,80	38,60	20,60				
(17) SCI MUNICH 104	28,00	38,00	15,00		1,90	17,10	
(18) SCI EVI DANCE	12,00	14,50		23,50			50,00
(19) SCI PARC AVENUE	26,00	20,50	8,50	45,00			
(20) SCI UBERSEERING	25,00	17,50	7,50	50,00			
(21) SCI AIRDF		62,37	20,79				16,84
(22) SCI TITAN	4,700	39,00	14,00				
(23) OPCI ERGAMUNDI	45,00	45,00	12,00				
(24) SCI DEUTSCHLAND 2018	50,00	50,00					
(25) SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00	19,00	7,00				50,00
(26) SCI JAPAN CENTER	50,00	50,00					
(27) SCI AIRS	40,00	50,00	10,00				
(28) SCI POSTOCK	24,00	69,00	7,00				

## Plan pluri-annuel de gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 538 405,72				1 143 792,75	439 612,98
Dépenses prévisionnelles sur 2019	317 607,13		997 423,48	20 000,00	194 592,13	1 100 438,48
Dépenses prévisionnelles sur 2020	105 190,65		339 906,95		35 072,23	410 025,37
Dépenses prévisionnelles sur 2021	102 833,48		45 604,56	80 000,00	4 370,55	64 067,48
Dépenses prévisionnelles sur 2022	9 618,89		13 101,04		2 341,37	20 378,56
Dépenses prévisionnelles sur 2023			1 000,00			1 000,00
<b>Total</b>	<b>2 118 655,88</b>		<b>1 397 036,02</b>	<b>100 000,00</b>	<b>1 380 169,03</b>	<b>2 035 522,87</b>

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2019	2020	2021	2022	2023	
Plan gros entretiens au 31/12/2018	-1 487 238,58	-572 377,76	-124 903,33	-36 100,22	-5 000,00	-2 225 619,88
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2018	-1 487 238,58	-457 902,20	-74 942,00	-14 440,09	-1 000,00	-2 035 522,87

### Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien	2 118 655,12	1 397 036,02	1 380 168,28	100 000,00	2 035 522,86
<b>TOTAL</b>	<b>2 118 655,12</b>	<b>1 397 036,02</b>	<b>1 380 168,28</b>	<b>100 000,00</b>	<b>2 035 522,86</b>

### Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - 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	1 774 239,23		5 088,14	1 769 151,09
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 838 078,57</b>	<b>0,00</b>	<b>5 088,14</b>	<b>4 832 990,43</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 513 461 938,72	1 671 996,80	154 169 909,91	1 360 964 025,61
Agencements et installations	77 173 622,19	6 999 513,21	3 732 860,59	80 440 274,81
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	11 433 893,41	5 122 930,57		16 556 823,98
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	911 296 269,59	257 294 511,91		1 168 590 781,50
Frais d'acquisition des immeubles	33 018 140,37			33 018 140,37
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>2 548 264 693,06</b>	<b>271 088 952,49</b>	<b>157 902 770,50</b>	<b>2 661 450 875,05</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	492 222,80		2 616,98	489 605,82
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	78 277 554,15	30 720 125,05		108 997 679,20
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>78 769 776,95</b>	<b>30 720 125,05</b>	<b>2 616,98</b>	<b>109 487 285,02</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 631 872 548,58</b>	<b>301 809 077,54</b>	<b>157 910 475,62</b>	<b>2 775 771 150,50</b>

(1) correspond principalement à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble situé à Saint Mandé. Pour l'estimation de la valorisation de cet actif, l'expert retient la valeur immeuble livré auquel nous déduisons les appels de fonds restant à régler au promoteur.



## Titres de participation

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94 <sup>(1)</sup>	50 506 860,50	-18 277 908,00	-17 505 241,00	14 723 711,50	38 815 975,25	53 539 686,75	64 576 045,42
SCI PATIO COEUR BOULOGNE <sup>(2)</sup>	45 253 882,77		-17 011 918,37	28 241 964,40	525 000,00	28 766 964,40	29 288 241,56
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		86 783,40	22 655 000,00		22 655 000,00	20 705 607,31
SCI LALI	24 018 631,21	-1 189 526,68	963 095,46	23 792 200,00		23 792 200,00	24 900 007,08
SCI MPA	26 335 532,68		801 488,32	27 137 021,00		27 137 021,00	27 214 206,38
SCI SEO	147 951 595,27	-49 700 000,00	3 114 404,73	101 366 000,00		101 366 000,00	101 853 189,64
SCI DE MONARCH	98 871 317,64		-14 344 135,65	84 527 181,99		84 527 181,99	79 626 774,12
SCI OMEGA	19 195 292,10	-5 841 000,00	445 705,47	13 799 997,57		13 799 997,57	19 302 205,11
SCI STRESEMANN <sup>(2)</sup>	35 965 257,49		964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	38 883 660,55
SCI XENIOS	20 425 552,50	-3 093 426,75	3 829 874,25	21 162 000,00		21 162 000,00	22 373 858,66
SCI IRAF <sup>(3)</sup>	31 051 385,46	-29 529 985,81	-1 418 510,05	102 889,60	24 519 104,20	24 621 993,80	42 896 449,50
SCI UBERSEERING <sup>(2)</sup>	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	16 781 572,97
SCI DEUTSCHLAND 2018 <sup>(4)</sup>		-1 179,50	3 776 535,59	3 775 356,09	9 643,92	3 785 000,00	3 714 964,79
OPPCI ERGAMUNDI <sup>(5)</sup>			188 917 892,55	188 917 892,55		188 917 892,55	190 788 852,68
SCI EKINOX	109 657 533,64	-39 457 130,76	428 597,12	70 629 000,00		70 629 000,00	59 361 151,26
SCI PARC AVENUE	38 809 909,64	-15 580 000,00	150 090,36	23 380 000,00		23 380 000,00	22 229 714,56
SCI BUDLON	152 227 820,83	-58 182 569,50	1 266 748,67	95 312 000,00		95 312 000,00	90 521 528,55
SCI TITAN <sup>(7)</sup>	45 744 744,24		963 508,87	46 708 253,11		46 708 253,11	46 226 093,78
SCI MUNICH 104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00		46 740 000,00	48 125 215,17
SCI GEORG <sup>(2)</sup>	38 178 610,94		2 306 389,06	40 485 000,00	630 000,00	41 115 000,00	40 040 931,42
SCI EVI-DANCE	15 102 745,19	-7 992 402,32	570 452,13	7 680 795,00		7 680 795,00	7 354 494,36
SCI HOLD	233 123 246,24	-95 999 501,66	-50 833 658,46	86 290 086,12	84 218,41	86 374 304,53	85 900 092,39
SCI TOUR HEKLA	26 859 532,76	-710 172,38	2 717 389,62	28 866 750,00		28 866 750,00	29 071 568,46
SCI AIRDF <sup>(6)</sup>	59 616 400,67	-20 145 510,00	2 596 856,22	42 067 746,89		42 067 746,89	42 097 725,19
SCI BATIGNOLLES Lot 09 <sup>(8)</sup>	22 412 113,75	-12 606 801,53	387 233,11	10 192 545,33	23 899 948,58	34 092 493,91	35 294 701,33
SCI JAPAN CENTER <sup>(10)</sup>			50 000,00	50 000,00		50 000,00	50 000,00
SCI AIRS <sup>(9)</sup>			50 000,00	50 000,00		50 000,00	50 000,00
SCI POSTBOCK <sup>(10)</sup>			27 600,00	27 600,00	-27 600,00		27 600,00
<b>Total</b>	<b>1 361 842 375,67</b>	<b>-395 760 618,00</b>	<b>113 569 230,34</b>	<b>1 079 649 491,13</b>	<b>88 941 290,37</b>	<b>1 168 590 781,50</b>	<b>1 189 256 452,25</b>

(1) La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015. Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018.

(2) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018.

(3) La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 21/12/2016.

(4) SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement.

(5) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à l'OPPCI d'acquérir un immeuble à Francfort en Allemagne (14 152 m<sup>2</sup>) et un immeuble à Vienne en Autriche (11 415 m<sup>2</sup>).

(6) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à la SCI d'acquérir un immeuble à Nantes (9 422 m<sup>2</sup>) et un immeuble à Marseille (10 575 m<sup>2</sup>).

(7) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à la SCI d'acquérir un immeuble à Madrid en Espagne (8 117 m<sup>2</sup>).

(8) Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17<sup>e</sup> (3 224 m<sup>2</sup>).

(9) SCI créée au cours de l'exercice 2018 pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement à Asnières sur Seine (3 005 m<sup>2</sup>). La date de livraison de l'immeuble est prévue le 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

(10) sci créée au cours de l'exercice 2018. Pas d'acquisition d'immeuble au 31/12/2018.

### Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
<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	1 774 239,23		5 088,14	1 769 151,09
<b>Sous-total 1</b>	<b>4 838 078,57</b>	<b>0,00</b>	<b>5 088,14</b>	<b>4 832 990,43</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>39 737 047,72</b>	<b>0,00</b>	<b>5 088,14</b>	<b>39 731 959,58</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	17 977 156,66	10 193 311,41			10 193 311,41
Locataires douteux	6 017 661,15	7 351 821,38			7 351 821,38
Dépréciation des créances	-6 067 011,18	-6 703 636,08			-6 703 636,08
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	13 127 817,11	18 530 454,32			18 530 454,32
Etat et autres collectivités	3 311 587,96	3 995 255,48			3 995 255,48
Associés opération sur capital	29 634 424,95	10 861 803,48			10 861 803,48
Syndic					
Autres débiteurs	19 578 315,52	22 582 862,74			22 582 862,74
<b>Total</b>	<b>83 579 952,17</b>	<b>66 811 872,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66 811 872,73</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour risques et charges	1 216 889,29	76 365,22			76 365,22
Dépôts de garantie reçus	10 246 091,34			8 705 999,07	8 705 999,07
Dettes auprès d'établissements de crédit	435 775 384,92	91 764 499,16	135 000 000,00	50 000 000,00	276 764 499,16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 378 444,71	8 681 937,51			8 681 937,51
Dettes sur immobilisations	4 226 922,56	4 746 561,88			4 746 561,88
Locataires créditeurs	6 285 741,81	3 963 684,44			3 963 684,44
Dettes aux associés	48 260 920,41	30 886 011,74			30 886 011,74
Dettes fiscales	3 345 380,95	4 510 101,43			4 510 101,43
Autres dettes diverses	27 859 810,85	40 857 707,95			40 857 707,95
<b>Total</b>	<b>545 595 586,84</b>	<b>185 486 869,33</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>58 705 999,07</b>	<b>379 192 868,40</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges	923 482,00		923 482,00	
Provision pour risques	55 379,87	15 110,86	44 599,26	25 891,47
Provision pour charges	238 027,42	125 905,72	313 459,39	50 473,75
<b>Total</b>	<b>1 216 889,29</b>	<b>141 016,58</b>	<b>1 281 540,65</b>	<b>76 365,22</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
LCL	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	08/12/2021
LCL	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/12/2020
LCL	7 ans	immobilier	37 500 000,00	37 500 000,00	Fixe	30/09/2019
LCL (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	15/09/2019
LCL	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	35 000 000,00	Variable	15/12/2020
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	05/04/2021
ING	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	22/10/2019

### ■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
LCL	50 000 000,00		50 000 000,00	
LCL	50 000 000,00		50 000 000,00	
LCL	37 500 000,00	37 500 000,00		
LCL	50 000 000,00			50 000 000,00
ING	50 000 000,00	50 000 000,00		
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>	<b>237 500 000,00</b>	<b>87 500 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>
LCL (court terme)				
CADIF (court terme)	35 000 000,00		35 000 000,00	
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (court terme)				
<b>Sous-total emprunts à taux variable</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>272 500 000,00</b>	<b>87 500 000,00</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+ Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2018
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	234 510,95	37 652 870,52		37 887 381,47
<b>Total</b>	<b>234 510,95</b>	<b>37 652 870,52</b>	<b>0,00</b>	<b>37 887 381,47</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+ Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2018
Charges constatées d'avance	1 463 425,57		243 904,28	1 219 521,29
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	-45 930,55	46 384,06		453,51
<b>Total</b>	<b>1 417 495,02</b>	<b>46 384,06</b>	<b>243 904,28</b>	<b>1 219 974,80</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	11 180 066	1 785 704	213 196	12 752 574
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
Capital social (en €)	1 710 550 098,00	273 212 712,00	32 618 988,00	1 951 143 822,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 710 550 098,00	240 593 724,00				1 951 143 822,00
Prime d'émission	508 993 341,67	133 149 881,12				642 143 222,79
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-216 848 071,74	-32 835 459,10				-249 683 530,84
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-18 998 116,34	-12 052 183,16				-31 050 299,50
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	130 088 488,87	-1 318 139,27				128 770 349,60
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	-100 911 904,52	-30 390 842,86				-131 302 747,38
Report à nouveau	66 963 605,70	12 052 183,16	86 331 089,23	-86 331 089,23		79 015 788,86
Résultat et distribution			101 139 622,49	-79 261 974,76		21 877 647,73
<b>Total</b>	<b>2 129 653 217,04</b>					<b>2 460 730 028,66</b>

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	130 088 488,87	14 699 697,00	17 017 064,27	127 771 121,60
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	-100 911 904,52	-29 391 614,86		-130 303 519,38
<b>Total</b>	<b>29 176 584,35</b>	<b>-14 691 917,86</b>	<b>17 017 064,27</b>	<b>-2 532 397,78</b>

Immeubles	Plus value	Moins value
36/52 boulevard Victor Hugo - 93400 Saint-Ouen	6 345 071,34	
rue Denuzière/rue Casimir Périer - 69002 Lyon		8 928 795,65
2 rue de Paris - 92190 Meudon		6 911 961,17
22 rue Pajol - 75018 Paris	7 442 472,07	
24 rue du Cotentin - 75015 Paris	912 153,59	
2 rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 Saint Maurice		1 043 988,78
Divers cessions sur exercice antérieur		132 318,67
<b>Total</b>	<b>14 699 697,00</b>	<b>17 017 064,27</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	9 408 471,42	10 253 236,90
- Taxes bureaux	2 289 589,77	2 137 784,67
- Charges locatives	8 927 841,34	8 408 857,67
- Divers	-3 636 573,40	1 247 569,67
<b>Total</b>	<b>16 989 329,13</b>	<b>22 047 448,91</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	10 626,28	670 246,96
- Indemnités de résiliation	199 409,50	284 678,06
- Divers	67 026,29	122 786,70
<b>Total</b>	<b>277 062,07</b>	<b>1 077 711,72</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	-716 958,28	764 743,68
- Remboursement assurance	255 702,28	291 691,11
<b>Total</b>	<b>-461 256,00</b>	<b>1 056 434,79</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	2 635 289,63	1 960 887,40
- Charges non récupérables		
- Assurances non récupérables	95 479,88	93 678,84
<b>Total</b>	<b>2 730 769,51</b>	<b>2 054 566,24</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	1 345 719,84	-434 872,20
- Honoraires de relocation	383 381,66	585 430,34
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats	168 273,38	35 201,42
- Commission d'arbitrage	1 581 303,96	1 679 201,08
- Honoraires d'acquisition	11 140,05	764 743,68
- Honoraires divers	777 375,92	762 082,81
<b>Total</b>	<b>4 267 194,81</b>	<b>3 391 787,13</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	1 409 124,29	1 477 855,29
- Taxes sur les ordures ménagères	128 944,02	103 945,27
- Taxes sur les bureaux	539 099,92	461 341,23
- Autres taxes	2 593,75	9 085,89
<b>Total</b>	<b>2 079 761,98</b>	<b>2 052 227,68</b>

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	33 545 667,38	35 311 214,42
- Commission sur cessions d'immeubles	3 060 431,86	1 862 772,81
<b>Total</b>	<b>36 606 099,24</b>	<b>37 173 987,23</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	52 509,00	24 830,00
- Informations associés	325 883,45	294 705,99
- Frais d'assemblée	181 563,35	199 277,46
- Affranchissements	351 680,12	310 351,33
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	40 092,70	47 205,96
<b>Total</b>	<b>951 728,62</b>	<b>876 370,74</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	22 446,17	18 099,99
- Coût dépositaire	141 812,51	119 088,70
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	997 922,00	906 035,00
- Impôts étranger	773 221,00	
- Tva non récupérable	413 587,97	281 691,38
<b>Total</b>	<b>2 348 989,65</b>	<b>1 324 915,07</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	39 250,00	20 960,00
- Perte sur créances irrécouvrables	206 690,13	1 168 573,92
- Commission sur les souscriptions	33 545 667,38	35 311 214,42
- Autres charges de gestion courante	576,35	1,00
<b>Total</b>	<b>33 792 183,86</b>	<b>36 500 749,34</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux HT	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	133 184 005,33	7,50 %	9 988 800,40
Souscriptions	419 688 069,31	7,993 %	33 545 667,38
Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	162 490 520,00	0,91 %	1 479 127,90

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

(2) Conformément à l'article XVIII paragraphe 4 des statuts, le taux de rémunération des immeubles cédés est de 1 % avec un coefficient de sur-performance ou de sous-performance. Le taux de commission moyen au 31/12/2018 est de 0,91 % HT.

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	1 538 109,89	1 440 580,03
- Intérêts sur VEFA	298 667,99	425 621,10
- Intérêts sur comptes bancaires	-20 400,89	24 724,54
<b>Total</b>	<b>1 816 376,99</b>	<b>1 890 925,67</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	6 697 305,09	6 445 001,75
- Agios	127 084,51	201 495,74
<b>Total</b>	<b>6 824 389,60</b>	<b>6 646 497,49</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 008 012,61</b>	<b>-4 755 571,82</b>

## Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	14 847,68	21 126,94
<b>Total</b>	<b>14 847,68</b>	<b>21 126,94</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux	26 651,29	108 403,33
<b>Total</b>	<b>26 651,29</b>	<b>108 403,33</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-11 803,61</b>	<b>-87 276,39</b>



## Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Commission de gestion <sup>(4)</sup>	Compte de résultat	
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>		Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi Immobilier			2 098 796,48	33 545 667,38		
SCI AJP94	15,50	2 473 544,04			2 029 845,25	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		745 796,00			1 641 290,17	
SCI SAINT HONORE BOETIE	3 276,00	225 200,00			598 088,40	
SCI LALI	1 198 802,07	306 435,88			306 435,88	
SCI MPA					974 754,06	
SCI SEO	2 448,30	732 948,82			5 285 288,14	
SCI DE MONARCH	13 586 304,68	1 055 962,50			3 835 981,19	
SCI OMEGA	5 841 000,00				415 000,00	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	1 164 323,52			1 244 886,72	
SCI XENIOS	3 093 426,50					
SCI GREENELLE	37 344 487,38					1 381 413,49
SCI UBERSEERING	5 401,87	553 426,36			1 578 345,79	
SCI DEUTSCHLAND 2018	61 179,50					
OPPCI ERGAMUNDI		3 967 854,19			7 200 225,00	
SCI EKINOX	37 997,06	791 044,55			3 898 720,80	
SCI PARC AVENUE		306 016,11			1 400 766,05	
SCI BUDLON		996 010,40			4 663 139,60	
SCI TITAN		358 558,20			822 075,23	
SCI MUNICH 104	16 279,00	645 048,78			2 547 330,00	
SCI GEORG	50 000,00	1 394 872,50			1 394 872,50	
SCI EVI-DANCE	7 990 905,45					
SCI HOLD	10 662 903,06	1 743 204,23			4 507 709,94	156 696,40
SCI TOUR HEKLA	710 172,30	-209 550,00			99 000,00	
SCI AIRDF						
SCI BATIGNOLLES Lot 09	12 606 801,53					
SCI JAPAN CENTER						
SCI AIRS	6 195 700,00					
SCI POSTBOCK	8 321 779,00					
<b>TOTAL</b>	<b>108 997 679,20</b>	<b>17 250 696,08</b>	<b>2 098 796,48</b>	<b>33 545 667,38</b>	<b>44 443 754,72</b>	<b>1 538 109,89</b>

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2018.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2018.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

# Evolutions réglementaires

## Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
  - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
  - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

**Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.**

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2 <sup>e</sup> semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019.</i>		
Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019.</i>		

**Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.**

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés, - les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés, - pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.		

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

**En préambule à ce rapport votre Conseil de Surveillance a souhaité insister sur la procédure d'expression de la volonté de chaque associé lors de l'Assemblée Générale.**

Vous constaterez que 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.**

**Votre attention est attirée particulièrement pour cette présente Assemblée Générale car votre Conseil de Surveillance n'a pas trouvé d'accord avec toutes les propositions de la Société de Gestion. Dans ce contexte votre Conseil de Surveillance vous incite à voter contre certaines résolutions précisées en fin de rapport et de plus nous avons décidé de donner explicitement notre "non-agrément" à ces résolutions. Ces dernières devront être singularisées dans l'ensemble des supports y compris dans le matériel de vote.**

## 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 2018 paru en janvier 2019 et des candidats se sont manifestés.

Messieurs Philippe BASTIN, Alain MAZUE, Roland MEHANI, Daniel MONGARNY et Max WATERLOT ont été nommés par l'Assemblée Générale du 9 juin 2016 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Conformément aux dispositions adoptées, cinq postes seront à pourvoir.

Messieurs MAZUE, MEHANI, MONGARNY et WATERLOT ont demandé le renouvellement de leur mandat.

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

• Alain MAZUE	Taux de présence	94,4 %
• Roland MEHANI	Taux de présence	88,89 %
• Daniel MONGARNY	Taux de présence	100 %
• Max WATERLOT	Taux de présence	83,33 %

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

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

**Compte tenu que la durée des mandats à trois ans nous paraît trop courte pour une mission nécessitant une période d'apprentissage importante eu égard aux problématiques traitées nous vous conseillons de voter prioritairement pour les candidats sortants.**

### 2) Activité du Conseil de Surveillance en 2018

**Tout au long de l'année 2018, votre Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :**

- Sept réunions plénières du Conseil de Surveillance
- Une visite du patrimoine au cours de laquelle nous nous sommes rendus sur les sites des deux immeubles achetés récemment par la SCPI : l'immeuble place de Budapest 75009 PARIS et Cœur Défense dans le quartier d'affaires de la Défense.
- Un Comité Comptable et Financier (CCF) en charge d'une étude approfondie des éléments financiers touchant à la SCPI.

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

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

#### Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Bien que la Société de Gestion exprime un souhait récurrent de réduire le nombre de réunions du CS, notre fonctionnement n'a pas évolué en 2018.

Le Comité Comptable et Financier (CCF) créé en 2017 est monté en puissance. Rappelons que face à la complexité de plus en plus importante des opérations présentées et face à ses responsabilités en terme d'arrêtés 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 du Conseil de Surveillance, est composé de 4 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'arrêté des comptes et de la rédaction d'un rapport présenté au Conseil de Surveillance.

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

C'est l'occasion d'évoquer l'action des collaborateurs de la Société de Gestion qui participent à nos réunions. Depuis plusieurs années, conformément à nos demandes, à chaque réunion l'ordre du jour est établi en concertation un mois avant la réunion et les documents nécessaires nous sont transmis dans leur grande majorité quinze jours avant. Nous avons établi de solides relations d'empathie facilitées par leur compétence technique, leur professionnalisme, leur disponibilité et leurs grandes connaissances des dossiers.

Néanmoins ces collaborateurs ne semblent pas avoir suffisamment de délégation de pouvoir de leur hiérarchie ce qui transforme souvent nos réunions en exercices d'explications de textes sans pouvoir faire évoluer la discussion dans le sens de l'intérêt des porteurs de parts ce qui est la mission du Conseil de Surveillance.

### 3) Activité du CCF en 2018 :

Animé par Alain MAZUE, le Comité Comptable et Financier a travaillé cette année sur la valeur patrimoniale d'EDISSIMMO arrêtée au 31/12/2018 et par induction sur les différentes valeurs de part qui en découlent.

Plus précisément il s'agissait de faire un point sur les plus-values qui pourraient dégager les immeubles - quel que soit leur mode de détention - puis d'en déduire l'impact que celles-ci pourraient avoir sur l'évolution du prix des parts.

Dans le cadre de la mission de contrôle du Conseil de Surveillance le CCF a vérifié les actifs de notre SCPI en comparant les valeurs comptables et les valeurs à dire d'expert avec comme résultat une moins-value potentielle de 1 053 913 € correspondant à 0,08 € par part en jouissance.

Pour les biens en direct la moins-value globale de 21 719 584 € est en grande partie imputable à trois actifs sur lesquels le Conseil de Surveillance exerce une vigilance attentive.

Pour les S.C.I la plus-value potentielle de 20 665 670 € (titres financiers et comptes courants d'associés) correspond à une progression de 1,59 % depuis l'origine

Ainsi, avec une moins-value globale de - 1 053 913€, au 31/12/2018 nous ne pouvons pas espérer une revalorisation du patrimoine. Ceci est confirmé par l'analyse à partir des capitaux propres.

Nous sommes en phase avec les chiffres fournis par la Société de Gestion. Par ailleurs dans ce cadre d'investigation le CCF a découvert que l'application de la commission de souscription pourrait être contestable.

Il s'avère qu'elle s'applique sur une assiette déjà chargée d'autres charges et commissions. Il semblerait logique et transparent que le taux de commission de souscription de 8,392 % soit calculé sur la valeur de réalisation et non sur le total d'une assiette qui comprend déjà ladite commission à l'instar des autres transactions immobilières.

## B/ Thèmes spécifiques importants à souligner

### 1) Acquisitions et Cessions du patrimoine en 2018

#### Réalisations 2018

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 2018, la SCPI a fait l'acquisition de 7 actifs pour un total de 323 Md€. 83,5 M€ portent sur 2 immeubles en VEFA avec des livraisons attendues au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Ces 2 VEFA sont déjà complètement louées. Les acquisitions se sont faites via des SCI.

Les acquisitions réalisées à l'étranger se sont poursuivies. L'Allemagne représente 17,5 % des investissements des engagements 2018. La SCPI a ouvert ses investissements à 2 nouveaux pays : l'Espagne avec un immeuble à Madrid et l'Autriche (Vienne).

Toutes ces acquisitions portent sur des actifs de bureaux à l'exception d'une résidence services à Asnières sur Seine pour 6,4 % des capitaux investis.

Le rendement immobilier moyen de ces acquisitions s'établit à 4,34 % et se décompose de la manière suivante :

- Immeubles livrés et loués : 4,32 %
- Immeubles en cours de construction : 4,38 % (rendement cible)

**Le Conseil de Surveillance attire l'attention des porteurs de parts sur ce rendement moyen des nouvelles acquisitions (4,34 %) qui s'entend brut des charges de la SCPI. Sachant que le résultat comptable (ensemble des produits et déduction de l'ensemble des charges) est de l'ordre de 77,5 % des produits. Dans ce contexte ce rendement des nouvelles acquisitions ne pourrait pas assurer le taux de dividende attendu par notre placement même avec un TOF à 100 %. Néanmoins nous devons considérer que ces nouvelles acquisitions acquises aux conditions du marché concernent des actifs de qualité et en conséquence devraient favoriser un taux d'occupation favorable sur longue période.**

Côté cessions, la SCPI a procédé à 5 opérations pour un montant total de 149,6 M€ exclusivement sur des immeubles de bureaux. La SCPI a été expropriée par une entité publique d'un terrain sur lequel elle détenait un commerce. L'indemnité perçue s'élève à 12,1 M€.

### 2) Taux d'occupation (TOF)

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 2018, le taux d'occupation était de 86,82 % en léger repli comparé à l'année précédente : 88,20 %. La part des locaux sans locataire est toutefois en repli et passe de 9,20 % à 6,35 %. La baisse du TOF s'explique donc par la hausse de la part des immeubles sous franchises accordées aux locataires souhaitant rester dans les murs ou les nouveaux locataires entrants.

Les 6 immeubles dont le coût du vide est le plus important au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 représentent un manque à gagner annuel de l'ordre de 5,54 millions d'€ de loyers par rapport à 163 millions € de loyers si votre patrimoine était loué à 100 % soit 3,39 %. Cette hausse s'explique essentiellement par la vacance constatée sur l'actif des Docks de Marseille et la fin d'une garantie locative accordée lors de l'acquisition de la tour Egee.

Comme en 2017, le rapport de force est resté toujours favorable aux locataires. Cela se traduit, surtout dans les zones périphériques, 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. Ce rapport de force reste plus équilibré dans le quartier central des affaires de Paris où le taux de vacance avoisine les 3 % bien en dessous de la moyenne francilienne à 5,9 % (contre 6,2 % il y a un an). Ainsi les relocations récentes dans les immeubles détenus dans les arrondissements recherchés de la capitale ont montré 1/ des délais de relocations courts 2/ des hausses de loyers sensibles 3/ des mesures d'accompagnements réduites comparé au reste de l'île de France.

Cet usage qui nous paraît contestable sur les principes est néanmoins validé par l'AMF, mais force est de constater qu'il ne va pas dans l'intérêt des porteurs de parts.

**Une année de plus nous devons regretter que notre TOF reste durablement assez éloigné de la moyenne du TOF des SCPI de Bureaux qui se situe autour de 90 %.**

### 3) Distribution du dividende

L'exercice 2018 a permis de distribuer un dividende par part en jouissance de 9,70 € représentant une rentabilité par part rapportée au prix de souscription moyen au 31/12/2018 (235 €) de 4,13 % en repli de 2,51 % d'une année sur l'autre.

Notre rendement est inférieur à la performance moyenne des SCPI de Bureau à 4,18 %.

Notre distribution diminue régulièrement depuis 8 ans (2018: 9,70 € contre 2011 : 12,50 € par part) ainsi que notre taux de distribution (2018 : 4,13 % contre 2011 : 5,99 %). Sachant qu'entre ces deux dates, la valeur de la part est passée de 208,77€ à 235 € soit une augmentation de 12,56 %.

Cette distribution a été en partie financée par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières (0,68 €/part). Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau s'établira à 8,46 € par part, soit 10,9 mois de distribution.

### 4) Report à nouveau et réserve

Les SCPI en 2018 ont connu, globalement, une collecte importante et des rendements en baisse. Notre SCPI, depuis l'adoption du capital variable, a connu également un afflux de fonds important qui l'a conduit à investir sur des opérations plus importantes via notamment des SCI. Nous constatons sur ces nouveaux investissements une diminution de la rentabilité des capitaux investis pour plusieurs raisons : le marché, les décalages liés à la mise en location effective, les VEFA. Pour maintenir un taux de distribution acceptable par les porteurs de parts, notre SCPI distribue plus que le résultat annuel et prélève une partie de la distribution sur les réserves au sens général. Ce double phénomène, augmentation du nombre de parts et diminution de la rentabilité, conduit à une dilution des porteurs de parts individuellement. Il convient d'être vigilant sur ce mécanisme de prélèvement sur les réserves qui peut tendre, à terme, à un appauvrissement du capital investi par les porteurs de parts.

### 5) Historique de la 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 9 ans de 2010 à 2018 en intégrant la dernière année en capital fixe (2010) révèle que :

A. alors que les produits (locatifs et financiers des SCI) évoluent de 2010 à 2019 de +145,96 % et que les résultats comptables (distribuables) progressent de 165,77 % l'ensemble des commissions perçues par la Société de Gestion progressent très fortement (+496,62 %) et confirme la prépondérance de la part de la commission de souscription passée à 33 546 K€ en 2018 .

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 34,50 % en 2018

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.

Depuis plusieurs années votre Conseil de Surveillance a indiqué en Assemblée Générale être attentif à ces évolutions concernant la répartition de la valeur créée entre les porteurs de parts et la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale acceptera-t-elle encore cette année et durablement une répartition de la création de valeur au détriment des porteurs de parts ?

Evolution sur 8 ans des commissions									
K€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Commissions de gestion	7 321	7 020	6 996	7 482	7 859	7 812	8 029	7 396	9 989
Commissions d'arbitrage	531	783	562	285	40	-	2 473	184	1 479
Commissions d'acquisition	1 212	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	4 420	6 400	9 414	11 556	20 364	29 969	35 311	33 546
Total commissions	9 064	12 222	13 958	17 181	19 455	28 176	40 471	42 891	45 014
Produits localitifs	89 400	84 215	88 436	95 906	95 682	99 740	101 548	88 768	84 500
Produits financiers des participations (SCI)						779	8 610	20 826	45 984
Résultat comptable	61 013	59 292	59 888	63 749	68 291	71 664	80 871	86 323	101 140

## 6) Modification de la rémunération de la Société de Gestion :

A l'issue d'une négociation menée dans l'intérêt des porteurs de parts et validé lors de l'AG de juin 2018, le Conseil de Surveillance a obtenu de la Société de Gestion qu'elle limite la progression du taux de commission de gestion et surtout qu'elle l'applique par palier en subordonnant les hausses intermédiaires à une évolution positive du revenu par part.

- Commission de gestion : de 7,25 % à 7,5 % pour 2018. Les paliers annuels suivants de 7,75 % et 8 % ne seront appliqués que si le résultat comptable distribuable par part augmente permettant une augmentation du dividende
- Commission de performance : Suppression

## 7) Structuration juridique du patrimoine :

La structuration de notre patrimoine a évolué vers des actifs immobiliers détenus par des SCI. Cette évolution, quoique récente, s'est accrue très rapidement puisqu'à la fin de l'exercice 2018 les SCI représentent en valeur nette comptable 53,26 % de notre patrimoine contre 38,18 % en 2017.

Cette forme de détention rend plus difficile la mission de contrôle et de surveillance de votre Conseil de Surveillance.

- En effet cette forme de détention intègre des critères et des périmètres variables entre SCI : taux de participation au capital, pourcentage de détention du sous-jacent (l'actif immobilier), régimes fiscaux, législations nationales...
- La présence des SCI, mais aussi d'OPCI, dans notre patrimoine génèrent des revenus mobiliers (dividendes) qui, au détour d'une éventuelle évolution fiscale, pourraient ne plus être considérés comme fonciers.
- De plus, si les SCI décident d'exploiter l'endettement bancaire, celui-ci s'ajouterait à celui d'EDISSIMMO, déjà utilisé, en amplifiant l'usage de l'effet de levier pour les porteurs de parts et risquant ainsi de contribuer à la constitution d'une bulle immobilière.

En pratique cette évolution crée une difficulté dans la lecture des états financiers présentés. En effet le compte de résultat indique les produits financiers (dividendes) perçus des SCI détenues mais ne permet pas d'appréhender l'évolution des charges de celles-ci. De ce fait le rapport des charges propres de la SCPI par rapport aux produits (immobiliers et financiers) n'est plus significatif compte tenu de l'hétérogénéité de ceux-ci. Pour résoudre cette difficulté de présentation la Société de Gestion devrait produire des états consolidés.

Le Conseil de Surveillance a pris acte que ce mode de détention respecte

la réglementation et s'est généralisé dans le monde des fonds immobiliers. Mais consciente de l'importante modification de sa mission votre Conseil de Surveillance a décidé de se doter d'outils spécifiques et nouveaux pour mieux appréhender cette part croissante de notre patrimoine.

C'est pour cette raison qu'il a missionné le Comité Comptable et Financier de constituer une base d'informations sur le patrimoine non détenu en direct par EDISSIMMO (Cf A/ 3) Fonctionnement du Conseil de Surveillance).

## 8) Modification des statuts à l'initiative de la SDG

A l'initiative de la Société de Gestion de nouvelles propositions de modification des statuts de votre société sont proposées.

Cette initiative de la Société de Gestion prend sa source dans l'actualisation du RGAMF (Règlement général de l'AMF) et de la loi PACTE.

- RGAMF : Ce règlement qui s'applique à l'ensemble des fonds financiers est élaboré en concertation avec la profession dont les Sociétés de Gestion. Nous ne connaissons pas si une instance compétente représente exclusivement les intérêts des porteurs de parts et si elle a les moyens d'équilibrer les pouvoirs de la profession.

Notre Société de Gestion ne nous a pas présenté l'ensemble des modifications du RGAMF et ses principes adoptés.

Notre Société de Gestion s'est cantonnée à nous proposer des modifications qui toutes vont dans le sens de l'extension de ses pouvoirs, de sa liberté de gestion et une volonté de s'affranchir de la décision en AG sur certains sujets.

**Mise à part la proposition de se doter d'un arsenal de protection pour protéger la liquidité de notre placement toutes les autres propositions ont pour but, directement ou à terme, d'augmenter la rémunération de la Société de Gestion faisant ainsi, par la même, apparaître une créativité aiguë dans la création de nouvelles sources de revenu au profit de la Société de Gestion.**

Alors que la performance de notre placement accuse une baisse du dividende régulière depuis 8 années et que la presse cite les meilleurs 30 SCPI parmi 90 où on ne retrouve ni Edissimmo ni aucune SCPI gérées par notre Société de Gestion ([WWW.pierrepapier.fr](http://WWW.pierrepapier.fr) "SCPI : celles qui ont fait mieux en 2018, 15 mars 2019) votre Conseil de Surveillance a décidé et réitéré à trois reprises sa volonté de rejeter en bloc ces propositions en demandant de classer ces résolutions comme étant "NON AGRÉÉS PAR LE Conseil de Surveillance".

**Par cette attitude votre Conseil de Surveillance souhaite stopper la dérive récurrente dans la répartition de la valeur créée de la SCPI toujours en faveur de la Société de Gestion et au détriment de l'intérêt des porteurs de parts.**

- Loi PACTE: La Société de Gestion souhaite intégrer les dispositions de la loi PACTE lors de cette présente AG. Cette attitude pourrait être interprétée comme une proactivité de la part de la Société de Gestion. Or la loi PACTE, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, vient d'être votée (en attente des décrets d'application et de l'avis du Conseil Constitutionnel) et les propositions issues de cette loi et présentées par la Société de Gestion semblent s'éloigner directement des intérêts des porteurs de parts. Aussi votre Conseil de Surveillance s'est demandé s'il ne s'agissait pas plutôt d'une forme de précipitation de la part de la Société de Gestion.

Votre Conseil de Surveillance à trois reprises s'est exprimé sur les propositions présentées à l'initiative de la Société de Gestion et a fondé sa propre position qu'il propose aux porteurs de parts:

1. **Accepter toutes les résolutions favorisant la protection de la liquidité des parts**
2. **Rejet des résolutions inspirées par la loi PACTE qui sont pour l'instant prématurées et qui pourraient être présentées éventuellement à la prochaine AG**
3. **Rejet de toutes les résolutions visant à modifier les éléments actuels de rémunérations et les éléments nouveaux de rémunération de la Société de Gestion en reportant ces sujets quand les prévisions intégreront une augmentation sensible et pérenne de la distribution de dividende au bénéfice des porteurs de parts**
4. **Rejet des résolutions visant à transférer certains pouvoirs de l'AG au Conseil de Surveillance alors que ce dernier ne peut donner que des avis consultatifs et non contraignants.**

A l'issue de cette présente l'Assemblée Générale le Conseil de Surveillance se réserve la possibilité d'interroger le régulateur sur la validation de donner à la Société de Gestion la liberté de modifier, notamment ses rémunérations, sous la seule réserve d'informer le Conseil de Surveillance dont l'opposition serait sans effet car uniquement consultative et non contraignante.

En fin de ce rapport votre Conseil de Surveillance récapitule ses positions sur certaines résolutions afin de faciliter les votes et en annexe une explication détaillée est proposée sur les résolutions rejetées.



## C/ Perspectives d'Edissimmo

Comme chaque année à l'occasion de notre Assemblée Générale votre Conseil de Surveillance s'efforce de retracer ses réflexions autour des perspectives d'EDISSIMMO.

Depuis plusieurs années les évolutions réglementaires et l'activisme récurrent de la Société de Gestion pour augmenter ses rémunérations a occulté l'action première du Conseil de Surveillance sur la gestion immobilière.

Au fil des réunions votre Conseil de Surveillance a forgé une politique pour contrer la dérive de la répartition de la valeur créée au détriment des porteurs de parts.

Cette politique est basée sur trois éléments cumulatifs :

- 1/ **Toute modification de la rémunération de la Société de Gestion ne doit pas être étudiée partiellement mais globalement**
- 2/ **Toute modification de la rémunération de la Société de Gestion doit intégrer toutes les sources de revenus directes et indirectes en totale transparence**
- 3/ **Toute modification de la rémunération de la Société de Gestion doit être associée, en partie, à un critère de performance d'Edissimmo**

## D/ Projets d'avenir 2019

Pour 2019, 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. L'obtention d'une documentation comptable pour 2019 de type "comptes consolidés" permettant de mieux appréhender les opérations immobilières directe et indirecte (personnes morales)
5. L'analyse du fonctionnement du Conseil de Surveillance pour s'adapter à la nouvelle forme de détention de notre patrimoine et en s'adaptant encore plus à la motivation et la disponibilité de chaque conseiller
6. **Le paiement fractionné est proposé par la Société de Gestion permettant des achats programmés. Dans ce contexte votre Conseil de Surveillance demandera à la Société de Gestion de présenter un projet de réinvestissement des dividendes sans frais avec avis formalisé du régulateur sur cette innovation**

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.

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 Conseils 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 Conseils 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.**

**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.**

Parmi les éléments permettant un certain équilibre des pouvoirs entre les parties prenantes dans la gouvernance des SCPI on peut lister de façon non exhaustive:

- Pouvoir du Conseil de Surveillance d'agréer ou non les résolutions proposées par la SdG
- Faciliter pour le Conseil de Surveillance de proposer ses propres résolutions
- Interdire les sociétés de gestion d'être porteurs de parts des fonds qu'elles gèrent ; permettant d'éviter de voter pour son propre quitus

## 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 2017 et 2018.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Nombre de parts en jouissance :	8 851 958	9 859 169	
En € par part de jouissance moyen	Exercice 2017	Exercice 2018	Évolution en %
Résultat d'exploitation	10,82	9,44	-12,76 %
Résultat financier	-0,86	-0,67	-21,61 %
Produits ou charges exceptionnels	-0,17	-0,01	-94,79 %
Résultat	9,79	8,76	-10,56 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0	
Abondement au report à nouveau	2,69	0	NS
Dividende	10,5	9,95	-5,24 %
Dont Distribution PVI	3,4	1,19	-65,00 %
Dividende/PFL versé au Trésor	0,00	0	

### a) Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation progresse de 2,01 %. L'analyse par grands postes montre que les produits locatifs par part progressent de 4,6 % par part. Les charges externes par part progressent, elles, de 14 % principalement en raison des charges non récupérables (+17cts / parts) et dans une moindre mesure de la hausse de commission de gestion suite au changement de mode de calcul adopté lors de la précédente assemblée générale. 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 progressent de 6,30 %. Le coût de la dette passe de 6,4 M€ à 6,69 M€ reflet d'un effet de levier légèrement plus élevé en début d'année qu'en fin d'année. Par part, les charges financières sont en baisse de 2,01 %. L'arrivée à terme de plusieurs programmes de VEFA (United et Clinique Monticelli) a réduit le montant des rémunérations des appels de fonds. Il passe de 425 K€ à 298 K€.

### c) Le résultat comptable

Au final, le résultat comptable par part progresse de 3,06 % en 2018, de 8,76 €/part à 9,02 €/part.



## 2/ Les parts de la SCPI

### a) Marché primaire

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	110 484	235	25 963 740 €
Février	166 125	235	39 039 375 €
Mars	152 799	235	35 907 765 €
Avril	216 608	235	50 902 880 €
Mai	123 353	235	28 987 955 €
Juin	177 154	235	41 631 190 €
Juillet	132 753	235	31 196 955 €
Août	98 752	235	23 206 720 €
Septembre	93 904	235	22 067 440 €
Octobre	159 506	235	37 483 910 €
Novembre	217 656	235	51 149 160 €
Décembre	136 610	235	32 103 350 €
<b>Total 2018</b>	<b>1 785 704</b>	<b>235</b>	<b>419 640 440 €</b>

EDISSIMMO a collecté 419,6 M€ brut en 2018, ce qui correspond à un montant net pouvant être investi, de 338,5 M€, quasi intégralement 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 1 745 parts.

## 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.

**Votre Conseil de Surveillance vous propose de voter**

**NON**

**aux résolutions: 10, 20, 21 et 26.**

Le Président du Conseil de Surveillance

**M. Roland MEHANI**

## Annexes

### Annexe 1 :

Explications détaillées justifiant la position du Conseil de Surveillance sur l'opposition sur certaines résolutions :

**Préambule** : La réglementation actuelle donne en Assemblée Générale la possibilité à la Société de Gestion de voter en bénéficiant d'un certain nombre de procurations. Ce poids de la Société de Gestion dans les votes des résolutions est accentué par la présence, maintenant, importante des institutionnels (dont certains qui font partie du même groupe financier de la Société de Gestion) qui peuvent avoir des contraintes et des objectifs différents de ceux des porteurs de parts particuliers ou familiaux.

Dans ce contexte et malgré l'opposition de votre Conseil de Surveillance les résolutions seront certainement, comme par le passé, votées à une "belle" majorité.

**Malgré ce biais de gouvernance nous présentons en détail nos arguments contre certaines résolutions :**

**Résolution N° 10 : Voté NON, la présentation est conforme à nos accords permettant ainsi d'augmenter une nouvelle fois en deux ans le taux de commission de gestion au bénéfice de la Société de Gestion. Néanmoins compte tenu des importantes modifications de rémunérations proposées à l'initiative de la Société de Gestion le Conseil de Surveillance considère que les accords antérieurs sont caduques.**

**Résolution N° 20 : Vote NON,**

- **Résolution composite intégrant la réduction des pouvoirs de l'AG au profit de la Société de Gestion:**

**Résolution N° 21 : Vote NON,**

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

La valeur de réalisation s'établit à 192,91€ par part au 31 décembre 2018, en hausse de 2,48 % par rapport à 2017. La valeur de reconstitution s'établit à 222,34 € par part au 31 décembre 2018, en hausse de 1,58 % par rapport à 2017.

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

- Une hausse de 0,80 % à périmètre constant de la valeur du patrimoine
- Un prix de souscription de 235 € supérieure à la valeur de reconstitution

Le prix de souscription à 235 €/part reste supérieur à la valeur de reconstitution au 31/12/2018 de 4,58 % et se situe dans le tunnel réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution.

- **Résolution composite intégrant la réduction des pouvoirs de l'AG au profit de la Société de Gestion**
- **Résolution composite anticipant sur la loi PACTE**
- **Difficulté de la mission du Conseil de Surveillance dans sa mission de surveillance et de contrôle sur les filiales et sous-filiales de la SCPI**
- **Difficulté de contrôler les charges des filiales**

**Résolution N° 26 : Vote NON, résolution composite intégrant de nombreux éléments unitairement importants :**

- **Difficulté de la mission du Conseil de Surveillance dans sa mission de surveillance et de contrôle sur les filiales et sous-filiales de la SCPI**
- **Difficulté de contrôler les charges des filiales**
- **Aucune évolution de la rémunération de la Société de Gestion avant une réelle amélioration des performances de la SCPI**
- **Aucune évolution de la rémunération de la Société de Gestion avant une augmentation durable du dividende**

### Annexe 2 :

**Comité comptable et financier** : Compte rendu détaillé

L'objectif fixé par le C.C.F était de faire un point sur les plus-values que pourraient dégager les immeubles, quel que soit leur mode de détention, puis contrôler leur impact pourrait avoir sur l'évolution du prix des parts.

Avant de commencer son travail, le C.C.F a jugé utile de redonner la définition qui se rattachent à l'état du patrimoine - bilan.

## Valeur patrimoniale d'EDISSIMMO AU 31/12/2018

Rappel de quelques définitions :

**Valeur nette comptable ou actif net** : Actif - Dettes = Capitaux Propres Comptables

**Valeur à dire d'expert** : Actif qui tient compte des + ou - valeurs potentielles, des actifs liés à l'immobilier ; *sans perdre de vue que dans ce domaine, seul le marché est souverain.*

**Valeur de réalisation** : Actif qui tient compte des + ou - valeurs potentielles des actifs immobiliers, mais auxquels on a ajouté la valeur vénale des autres actifs

**Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation à dire d'expert + des actifs financiers auxquels s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution de la S.C.P.I - (droits payés pour l'acquisition des immeubles).

**Valeur de retrait** : prix de souscription de la part de laquelle on déduit les frais de souscription soit ;  $VR = VS \times 1 - 0,08392$

Partant du principe que le rendement actuel de la SCPI n'est pas satisfaisant si on le compare à la moyenne de ce que procure des autres S.C.P.I - Début du dernier quartile en terme de rendement pour 2018 et par rapport à 66 S.C.P.I du marché - le C.C.F a effectué les calculs qui figurent ci-dessous.

Nous avons à l'actif recalculé et comparé les valeurs nettes comptables pour chaque mode de détention des biens (\*).

### Immeubles détenus en direct :

Valeur nette comptable des immeubles :	1 457 961 124,40 €
Valeur à dire d'expert des immeubles :	1 436 241 539,72 €
=	- 21 719 584,68 €

### Immeubles détenus en indirect ou Titres financiers :

Valeur nette comptable des titres + avances :	1 277 588 460,70 €
Valeur à dire d'expert des titres financiers :	1 298 254 131,45 €
=	20 665 670,75 €

(\*) EDISSIMMO détient des biens directement et indirectement par l'intermédiaire de S.C.I.  
Ce sont ces dernières, dont la S.C.P.I détient les titres, qui portent à leur actifs les biens en direct.

Soit pour l'ensemble des actifs immobiliers - directs et indirects, une moins-value globale par parts de :  $(- 21 719 584,68 + 20 665 670) / 12 752 574 = - 0,08 \text{ €}$ .

Après analyse, nous constatons pour les biens en direct, que la moins-value est en grande partie imputable à trois actifs et pour un montant de 138 000 000 €.

Pour les S.C.I uniquement, la plus-value potentielle globale de 20 665 670 € qui, rapportée aux titres financiers et aux comptes courants d'associés, total que la S.C.P.I a investi dans les S.C.I pour qu'elles acquièrent leurs biens, en valeur nette comptable, ne représente en pourcentage que 1,59 % depuis l'origine. Si l'on déduit de ce pourcentage globale le taux pondéré de l'érosion monétaire, nous constatons que la valorisation est faible. Espérons qu'au moment de la revente de ces biens, le marché contredira ces chiffres.

Ainsi, avec une moins-value globale de - 1 053 913€, il est difficile à court terme - tout du moins - d'espérer une revalorisation du patrimoine.

A partir des capitaux propres, (actif net comptable d'origine - dettes), divisés par le nombre de parts, nous obtenons au 31/12/2018, la valeur nette comptable par part - valeur plancher - soit :  $2 460 730 028,66 / 12 752 574 = 192,96 \text{ €}$ . En comparant cette valeur à celle de la valeur de réalisation, (qui reprend l'écart de réévaluation et la provision pour grosses réparations), divisée elle aussi par le nombre de parts émises, on remarque que son montant, 193,04€, ( $2 461 711 637,59 \text{ €} / 12 752 574 \text{ parts}$ ), est très proche de la Valeur Comptable. Donc, pas de revalorisation potentielle à court terme de la valeur de la part !

Cette valeur de réalisation permet ensuite de calculer celle de reconstitution et de la rapporter à une part. Nous avons retracé ci-dessous le calcul qui permet d'y arriver.

Remarquons que jusqu'ici nous sommes en phases avec les chiffres fournis par la S.D.G.

## Valeur de reconstitution par part calculée par la Société de Gestion

2 461 711 637,59 €

+ 2 461 711 637,59 € x 0,08392 (\*) = 206 586 840,63 € (\*) 6 % HT + 2 % arrondi x 1,2 (TVA) = 8,392 % commission de souscription.

+ 165 203 146,45 € frais d'acquisition

+ 34 058 832,98€ (\*) Comment obtient-on ce chiffre ? (\*) (206 586 840,63 + 165 203 146,45) x 0,08392 = 31 200 615,72 / 0,91608 ou 1 - 0,08392 = 34 058 832,98 €.

= 2 867 560 457,65€ / 12 752 574 = **224,86 €**

## Valeur de reconstitution par part avec Commission de Souscription calculée uniquement sur Valeur de Réalisation

2 461 711 637,59 €

+ 2 461 711 637,59 € x 0,08392 (\*) = 206 586 840,63 €

(\*) 6 % HT + 2 % arrondi x 1,2 (TVA) = 8,392 % commission de souscription

+ 165 203 146,45 € frais d'acquisition

= 2 833 501 624,67 € / 12 752 574 = 222,19 €

Il nous semblerait logique et transparent que le taux de commission de souscription de 8,392 % soit calculé sur la valeur de 2 461 711 637,59 €, (valeur de réalisation ; comme dans n'importe quelle transaction immobilière) et non sur le total de 2 867 560 457,65 €, (qui comprend déjà ladite commission).

De même qu'il paraîtrait logique et transparent de ne pas appliquer la commission de souscription sur la valeur de souscription de 235€ et qui amène à une valeur de retrait de :

$235 \times 1 - 0,08392 = 215,28 \text{ €}$ , mais de la calculer comme suit :  $235 / 1,08392 = 216,81 \text{ €}$ .

(Si on maintient le calcul de la commission de souscription sur les frais d'acquisition eux-mêmes).

La valeur de retrait officialisée par la Société de Gestion à 215,28 € présentant un écart de 22,24 € avec la valeur de réalisation de 193,04 €.

Cet usage qui nous paraît contestable sur les principes est néanmoins validé par l'AMF, mais force est de constater qu'il ne va pas dans l'intérêt des porteurs de parts.

## Précisions sur les propositions faites par la SDG à l'Assemblée Générale des Associés sur les Moyens d'une Liquidité mieux assurée, sur la Politique de Rémunération, sur les Evolutions Législatives (Loi Pacte) et Réglementaires.

Les efforts du législateur avec l'Adoption Définitive du Projet de Loi Pacte par l'Assemblée Nationale, les efforts du régulateur (AMF) avec la Publication de l'Instruction n°2019-04 ainsi que ceux de la Société de Gestion pour moderniser les statuts régissant la SCPI Edissimmo vont permettre :

- la mise en place d'une gestion immobilière dynamique source de performance dans un contexte de taux durablement bas ;
- la mise en place des outils favorisant une meilleure liquidité des parts des associés.

Compte tenu de l'intérêt des propositions faites à cette présente Assemblée et malgré une position différente du Conseil de Surveillance, la cohérence de l'ensemble mérite de ne pas rejeter certaines mesures et d'en conserver d'autres.

S'agissant de la Commission de Gestion par part celle-ci a baissé depuis 2009 (cf. détail tableau ci-après). Le Conseil de Surveillance sur cette base a donné un avis favorable à la résolution visant le nouveau calcul de la Commission de Gestion votée lors de la précédente AG. La Société de Gestion poursuivra l'application du calcul conformément au vote favorable des associés.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts	5,4 M€	5,4 M€	5,4 M€	5,4 M€	5,4 M€	5,8 M€	6,1 M€	6,6 M€	7,1 M€	8,0 M€	9,5 M€	11,2 M€
Valeur réalisation	1 233,7 M€	1 360,5 M€	1 194,4 M€	1 039,5 M€	1 031,0 M€	1 068,8 M€	1 156,6 M€	1 206,6 M€	1 319,0 M€	1 504,6 M€	1 763,6 M€	2 110,5 M€
Valeur patrimoine immobilier	1 249,4 M€	1 427,5 M€	1 335,2 M€	1 246,8 M€	1 284,5 M€	1 320,0 M€	1 407,7 M€	1 486,8 M€	1 621,6 M€	1 919,2 M€	2 036,4 M€	2 888,2 M€
nombre d'immeubles	207	146	113	99	98	93	88	90	93	101	86	120
Produits activité immobilière	89,8 M€	93,5 M€	90,7 M€	95,6 M€	89,6 M€	84,6 M€	88,6 M€	95,9 M€	95,7 M€	99,7 M€	110,2 M€	109,6 M€
Résultat comptable avant commission de gestion	72,3 M€	75,6 M€	77,8 M€	75,2 M€	68,3 M€	66,3 M€	66,9 M€	71,2 M€	76,2 M€	79,5 M€	88,9 M€	94,1 M€
Rémunération de gestion	7,1 M€	7,4 M€	7,4 M€	7,7 M€	7,3 M€	7,0 M€	7,0 M€	7,5 M€	7,9 M€	7,8 M€	8,0 M€	7,8 M€

€ / part au 31/12	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat comptable av. com gestion	13,36	13,96	14,36	13,88	12,62	11,49	10,88	10,83	10,72	9,89	9,35	8,42
Commission de gestion	1,31	1,36	1,36	1,42	1,35	1,22	1,14	1,14	1,11	0,97	0,84	0,70
Distribution	13,00	13,00	13,00	12,50	12,20	12,50	11,50	11,50	11,50	11,50	10,50	9,95

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Com de gestion / valeur réalisation	0,58 %	0,54 %	0,62 %	0,74 %	0,71 %	0,66 %	0,60 %	0,62 %	0,60 %	0,52 %	0,46 %	0,37 %

Le plafonnement de la commission de gestion et de la commission de souscription à 10 % ne signifie pas que le taux plafond sera adopté au bon vouloir de la Société de Gestion. Les commissions à 10% pourraient s'appliquer si cela permet d'animer l'attractivité commerciale de votre SCPI.

Les besoins de gestion de la SCPI ont évolué c'est la raison pour laquelle la Société de Gestion propose de tenir compte de certains frais qui aujourd'hui ne sont pas pris en compte dans la commission de gestion et ceci conformément à la possibilité donnée par la mise à jour du Règlement Général de l'AMF qui l'autorise.

Nous serons ravis de pouvoir vous expliquer en détails nos positions et répondre à l'ensemble de vos questions lors de l'AGO puis de l'AGE qui se tiendront le 27 juin prochain.

La Société de Gestion reste à l'écoute du Conseil de Surveillance en attachant une importance particulière à maintenir une qualité d'échange avec le Conseil sur l'évolution stratégique que la Société de Gestion souhaite donner à la SCPI Edissimmo et cela malgré des avis qui peuvent être parfois divergents.

La Société de Gestion estime que les résolutions vont dans l'intérêt des porteurs de parts et invite les associés à voter favorablement à toutes les résolutions.

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des actifs ou bien selon l'actif net réévalué des sociétés filiales. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 7 mai 2019

Le commissaire aux comptes

**MAZARS**

**Odile COULAUD**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

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

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### Conventions d'avances en compte courant :

Des conventions de compte courant ont été conclues entre la SCPI EDISSIMMO et certaines de ses participations. Ces avances en compte courant ont été effectuées pour assurer le financement de leur activité. Elles ne sont pas rémunérées et s'élevaient, au 31 décembre 2018, à :

- SCI GEORG : 50 000 €
- SCI BATIGNOLES LOT9 : 12 606 801,53 €
- SCI AIRS : 6 195 700 €
- SCI POSTBOCK : 8 321 779 €

## 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 :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> 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 2018, cette rémunération s'est élevée à 33 545 667,38 €.

Calcul de la commission de gestion :

Les modalités de calcul de la rémunération de la Société de Gestion relatives à la commission de gestion conformément à l'article XVIII des statuts sont modifiées.

Le taux de la commission de gestion est fixé à 7,5 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ce taux sera majoré de manière permanente de 25 points de base si le résultat net comptable par part avant perception de la commission de gestion de l'année N-1 est supérieur à celui de l'année N-2. Cette augmentation sera constatée par l'assemblée générale ordinaire statuant au cours de l'exercice N sur les comptes de l'exercice N-1 et s'appliquera de plein droit à l'exercice en cours, soit l'exercice N. Ce mécanisme de majoration sera applicable dès l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le taux ainsi majoré de la commission de gestion ne pourra excéder 8 %.

Pour l'exercice 2018, cette rémunération s'élève à 9 988 800,40 €.

#### Rémunérations d'arbitrage :

L'article XVIII des 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 est 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 2018, cette rémunération s'élève à 1 479 127,90 € HT.

#### Rémunérations sur acquisitions :

Au cours de l'exercice 2018, les SCI ont acquis des immeubles. Ces SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par souci de transparence envers les associés de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI.

Pour l'exercice 2018, ces avoirs sont émis pour un montant total de 728 098,33 € et se décomposent comme suit :

- SCI EVIDENCE : 39 467,29 €
- SCI OMEGA 16 : 3 000 €
- SCI TOUR HEKLA : 679 631,04 €
- SCI MPA : 6 000 €

#### Conventions d'avances en compte courant :

Ces avances en compte courant non rémunérées ont pour objet le financement par la SCPI EDISSIMMO de l'activité de sociétés dans lesquelles votre SCPI a pris une participation. Les soldes de ces avances s'élevaient au 31 décembre 2018 à :

- SCI AJP94 : 15,50 €
- SCI SAINT HONORE BOETIE : 3 276 €
- SCI LALI : 1 198 802,07 €
- SCI SEO : 2 448,30 €
- SCI DE MONARCH : 13 586 304,68 €
- SCI OMEGA : 5 841 000 €
- SCI XENIOS : 3 093 426,50 €
- SCI STRESEMANN : 1 268 800 €
- SCI DEUTSCHLAND2018 : 61 179,50 €
- SCI UBERSEERING : 5 401,87 €
- SCI EKINOX : 37 997,06 €
- SCI MUNICH104 : 16 279 €
- SCI EVIDANCE : 7 900 905,45 €
- SCI HEKLA : 710 172,30 €

L'avance en compte courant à la SCI IRAF pour un solde de 37 344 487,38 € au 31 décembre 2018 a été rémunérée au titre de l'année 2018 pour un montant de 1 381 413,49 € au taux de 3,87 %.

L'avance en compte courant à la SCI HOLD pour un solde de 10 662 903,06 € au 31 décembre 2018 a été rémunérée au titre de l'année 2018 pour un montant de 156 696,40 € au taux de 1,69 %.

### b) Sans exécution au cours l'exercice écoulé

#### Rémunération sur les cessions de parts

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

Au titre de l'exercice 2018, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

L'article XVIII des 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 € HT par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
  - Une somme forfaitaire de 50 € HT par acte lors d'une cession de gré à gré.
- Au titre de l'exercice 2018, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Paris La Défense, le 7 mai 2019

Le Commissaire aux comptes,  
**MAZARS**  
**ODILE COULAUD**



# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

Les annexes évoquées dans le texte des résolutions ordinaires se trouvent à partir de la page 66 du présent document

### 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 12 052 183,16 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2018, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2019.

### 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 :	101 139 622,49 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	66 963 605,69 €
• augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	12 052 183,16 €
constitue un bénéfice distribuable de :	180 155 411,34 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 79 261 974,76 €  
soit : 7,08 €  
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 : 100 893 436,58 €  
soit : 8,46 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance

### 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 29 391 614,86 €, soit 2,62 € 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 994 881 €.

### 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,

**approuve** les 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 : 2 460 730 028,66 €, soit 192,96 € par part,
- valeur de réalisation : 2 461 711 637,59 €, soit 193,04 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 867 560 457,65 €, soit 224,86 € 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, telles que fixées par l'Assemblée Générale du 14 Juin 2018, jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours et,

**Rappelle**, en tant que de besoin, que le taux de la commission de gestion a été fixé à 7,50 %, ce taux étant majoré de manière permanente de 25 points de base si le résultat net comptable par part avant perception de la commission de gestion de l'année N-1 est supérieur à celui de l'année N-2,

**Prend acte** que le résultat comptable par part avant perception de la commission de gestion de l'année 2018 (soit N-1) et qui s'élevait à 9,92 € est supérieur à celui de l'année 2017 (N-2) égal à 9,53 €

En conséquence,

**Constate**, l'augmentation de plein droit du taux de la commission de gestion à 7,75 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2019.

## 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

*(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 (M. Max WATERLOT, M. Roland MEHANI, M. Daniel MONGARNY, M. Philippe BASTIN, M. Alain MAZUE) 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, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Treizième résolution

*(Nomination de l'expert en évaluation immobilière)*

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de CBRE VALUATION arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le cabinet CBRE VALUATION pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

## 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 donnée à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions et l'état futur d'achèvement ou payables à terme pour le compte de la SCPI)*

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**autorise**, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de Gestion à procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice 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, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement,

**précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la quatorzième résolution qui précède,

**précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la quatorzième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

## Seizième résolution

*(Autorisation d'emprunt)*

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

**autorise** la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

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

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

## Dix-septième résolution

*(Autorisation donnée à la Société de Gestion de recourir à l'emprunt pour le compte de la SCPI)*

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**autorise**, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI),

**précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la seizième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire,

**précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la seizième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.



## Dix-huitième résolution

(Décision de créer un fonds de remboursement et pouvoir donner à la Société de Gestion de doter et utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement)

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**décide** de constituer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, soit le 31 décembre 2018. Les sommes allouées au fonds de remboursement, sans limitation de durée, proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

**autorise**, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect des conditions ci-dessus.

La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de Gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

La demande de remboursement formulée par un associé de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1 % du montant total de la capitalisation de la SCPI sur la base du dernier bulletin d'information semestriel.

## Dix-neuvième résolution

(Pouvoir 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.

## À titre extraordinaire

Les annexes évoquées dans le texte des résolutions extraordinaires se trouvent dans la brochure "Annexes aux résolutions extraordinaires" qui accompagne l'avis de convocation et le rapport annuel

## Vingtième résolution

(Modification de la politique d'investissement et modification corrélative de l'article II.1 "Politique de gestion", suppression de l'article II.2 "Politique de développement" remplacé par un nouvel article II.2 "Politique d'investissement", et création d'un article II.3 "Politique d'endettement" de la note d'information)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

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

- **autorise** la modification de la politique d'investissement de la SCPI notamment afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et renforcer l'attractivité et la compétitivité de la SCPI, et

- **prend acte** des modifications apportées à la note d'information de la SCPI telles que figurant en **Annexe 1**.

## Vingt-et-unième résolution

(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de la politique de gestion et d'investissement et modification corrélative de l'article II.1 "Politique de gestion" et de l'article II.3 "Politique d'endettement" de la note d'information)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

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

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingtième résolution qui précède,

- **autorise** la modification de la politique d'investissement de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,

- prend acte des modifications apportées à la note d'information de la SCPI telles que figurant en **Annexe 2**.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter à la note d'information les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version de la note d'information adoptée en conséquence, au moyen du bulletin d'information, du site internet de la Société de Gestion ou dans l'espace personnel dont disposent les associés, le cas échéant ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.

## Vingt-deuxième résolution

(Modification de l'article 2 "OBJET" des statuts)

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

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

**décide** d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
<p>"La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li><li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li></ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,</li><li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,</li><li>- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,</li><li>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier."</li></ul>	<p>"La Société a pour objet en France et à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li><li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li></ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, <u>directement ou indirectement</u>, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur <u>transformation, leur changement de destination ou leur restructuration</u>;</li><li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;</li><li>- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,</li><li>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du <u>Code monétaire et financier</u>;</li><li>- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux;</li><li>- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."</li></ul>

## Vingt-troisième résolution

(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de l'article 2 "OBJET" des statuts)

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

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

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019,

et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-deuxième résolution qui précède,

- **autorise** la modification des statuts de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,

- **décide** d'apporter les modifications corrélatives à l'article 2 "OBJET" des statuts, étant précisé que les modifications qui pourraient être adoptées sont indiquées ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification"

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
"[...] Pour les besoins de cette gestion, la Société peut directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, [...]"	"[...] Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - <u>acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;</u> - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, [...]"

Le reste de l'article 2 des statuts demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **donne tous pouvoirs** à la Société de Gestion à l'effet de :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version des statuts adoptée en conséquence, au moyen du bulletin d'information, du site internet de la Société de Gestion ou dans l'espace personnel dont disposent les associés, le cas échéant ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.

## Vingt-quatrième résolution

(Modification de l'article 5 "DURÉE" des statuts)

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

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

**décide** d'apporter à l'article 5 "DURÉE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 5 après modification" :

Rédaction de l'article 5 avant modification	Rédaction de l'article 5 après modification
"La durée de la Société est fixée à quarante-cinq années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts."	"La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts."

## Vingt-cinquième résolution

(Modification des articles 6.1 "Apports" et 6.2 "Capital Social" des statuts)

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

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

**décide** d'apporter aux articles 6.1 "Apports" et 6.2 "Capital Social" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction des articles 6.1 et 6.2 après modification" :

Rédaction des articles 6.1 et 6.2 avant modification	Rédaction des articles 6.1 et 6.2 après modification
" <b>1. Apports</b> <b>EDISSIMMO</b> est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001. <b>Le 8 novembre 2001</b> , la Société de Gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro. Au terme de cette opération de conversion qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission, à hauteur de - 2982723,15 euros, le capital social s'élevait à 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros. L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la Société de Gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 euros à 1 530 000 000 euros, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.	" <b>6.1 1. Apports</b> <b>EDISSIMMO</b> est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001. <b>Le 8 novembre 2001</b> , la Société de Gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro. Au terme de cette opération de conversion qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission, à hauteur de <del>2982723,15</del> 2 982 723,15 euros, le capital social s'élevait à <del>828 259 380</del> 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros. L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la Société de Gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 euros à 1 530 000 000 euros, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.
<b>2. Capital Social</b> <b>• Capital social effectif</b> À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 945 527 607 euros divisé en 6 179 919 parts de 153 euros chacune. <b>• Capital social minimum</b> Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros. <b>• Capital social maximum</b> La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 2 295 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."	<b>6.2 2. Capital Social</b> <b>• Capital social effectif</b> À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 945 527 607 euros divisé en 6 179 919 parts de 153 euros chacune. <b>• Capital social minimum</b> Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros. <b>• Capital social maximum</b> La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de <del>3 300 000 000</del> 3 300 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."

## Vingt-sixième résolution

(Modifications des statuts de la SCPI)

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

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

étant précisé que l'Assemblée Générale entend procéder, en sus des modifications statutaires faisant l'objet des résolutions ci-dessus, à une modification des statuts de la SCPI et notamment des articles suivants :

- articles 6.3 ("Variabilité du capital"), articles 6.4 ("Retrait des associés") et ajout des articles 6.5 ("Suspension de la variabilité" et 6.6 ("Rétablissement de la variabilité")
- article 8 ("Prime d'émission et de fusion"),
- article 9 ("Parts sociales"),
- article 13 ("Transmission des parts"),
- article 15 ("Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion"),
- article 18 ("Rémunération de la Société de Gestion"),
- article 20 ("Conseil de Surveillance"),
- article 23 (anciennement numéroté 22) ("Assemblées Générales"),
- article 24 (anciennement numéroté 23) ("Assemblées Générales ordinaires"),
- article 27 (anciennement numéroté 26) ("Communications"),

- article 30 (anciennement numéroté 29) ("*Répartition des résultats*"), et
- article 31 (anciennement numéroté 30) du TITRE VII - Dissolution - Liquidation,

**décide** en conséquence de modifier les statuts de la Société avec effet à compter de ce jour, et d'adopter, article par article, puis dans leur ensemble, les statuts de la Société tels qu'ils figurent en **Annexe 3**, étant précisé que :

- la modification de l'article 2 ("*Objet*") est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-deuxième résolution qui précède,
- la modification de l'article 5 ("*Durée*") est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-troisième résolution qui précède,
- la modification de l'article 5 ("*Durée*") est également soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-quatrième résolution qui précède,
- la modification des articles 6.1 ("*Apports*") et 6.2 ("*Capital Social*") est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-cinquième résolution qui précède,
- la modification de l'article 9 ("*Parts Sociales*") concernant les souscriptions fractionnées est soumise à la condition suspensive de l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale **précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la dixième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire relative à la rémunération de la Société de Gestion, et **précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la dixième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

## Vingt-septième résolution

(*Pouvoir en vue des formalités*)

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

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

## Liste des annexes aux résolutions et au rapport annuel :

### Annexes aux résolutions ordinaires

- **nomination de membres du Conseil de Surveillance** (page 66 du présent document)

### Annexes aux résolutions extraordinaires (dans la brochure complémentaire "Annexes aux résolutions extraordinaires")

- **Annexe 1** : Modifications de la note d'information de la SCPI
- **Annexe 2** : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous conditions suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019
- **Annexe 3** : Modifications des statuts de la SCPI

### - Annexe au Rapport Annuel

- **Recommandations pratiques pour voter** (page 67 du présent document)

# Annexe aux résolutions ordinaires

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Roland MEHANI
Vice-Président	Michel MAS Alain MAZUE
Membres	Max WATERLOT Daniel MONGARNY Philippe BASTIN Hubert LIGONES François CAPES SPIRICA Xavier BONAMY André MADEORE Jean-Yves LAUCOIN Claude BOULAND Hervé DELABY Jean-Luc PAUR

Les mandats de Messieurs Max WATERLOT, Roland MEHANI, Daniel MONGARNY, Philippe BASTIN et Alain MAZUE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2016, cinq postes sont à pourvoir.

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

Prénom / nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Edissimmo	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Alain MAZUE	66	Retraité – ancien cadre du Crédit Agricole	126	20 parts l'Oustal des Aveyronnais 163 parts Rivoli Avenir Patrimoine
2 Daniel MONGARNY	67	Retraité de la Fonction Publique	200	7 parts l'Oustal des Aveyronnais 11 parts Rivoli Avenir Patrimoine
3 Roland MEHANI	69	Cadre supérieur financier	7 700	10 parts Duo Habitat
4 Max WATERLOT	67	Retraité Expert judiciaire auprès des Tribunaux	1 228	28 parts Reximmo Patrimoine 20 parts Amundi Déficit Foncier 40 parts Amundi Déficit Foncier 2 994 parts Rivoli Avenir Patrimoine

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

Prénom / nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Edissimmo	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5 Xavier DECROQC	55	Conseiller en Entreprise et Associé d'une exploitation agricole	100	
6 Alain FORTOUL	63	Ancien Directeur Administratif et Financier	246	
7 François PERIMONY	64	Retraité	275	
8 Michel BAUD	68	Retraité de la Gendarmerie	1370	
9 Arnaud BARLET	47	Directeur Gestion et Politique Industrielle	330	
10 Philippe LELIEVRE	60	Dirigeant de société	1480	712 parts Rivoli Avenir Patrimoine
11 SCI ANTHEMIS (Paul HAGER)		SCI	1251	
12 Thierry GARCIA	61	Retraité EDF	122	
13 Dimitri LAROUTIS	42	Directeur	445	
14 Hubert GOETZ	66	Ingénieurs des ponts des eaux et des forêts	327	2 parts Reximmo Patrimoine 4
15 Bernard POUILLE	71	Ingénieur retraité	350	

# 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 RÉSOLUTION 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 22/03/2019 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.





Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

EDISSIMMO - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF n° 17-11 du 05/05/2017. Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris.  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : RyanWolff - Conception graphique : Atelier Art'6.



La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

*Annexes aux résolutions extraordinaires du rapport annuel 2018*

**Edissimmo**

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier

---

## SOMMAIRE

Annexe 1 : Modifications de la note d'information de la SCPI	2
Annexe 2 : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous conditions suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019	15
Annexe 3 : Modifications des statuts de la SCPI	28

Pour une meilleure information des associés, les annexes du présent document sont présentées en version marquée avec du texte souligné pour les ajouts et du texte barré pour les suppressions afin que les modifications apportées aux documents actuellement en vigueur soient le plus visible possible.

# Annexe 1 :

## Modifications de la note d'information de la SCPI

### NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

Mise à jour au [X juillet] 2019

#### Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
- de la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale à recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

#### INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II – Modalités de sortie", sont par principe offertes aux associés :

1. le retrait/renversement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui ne peut intervenir :
  - i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou
  - ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit au à l'article 1.2.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

2. la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. La vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

#### INTRODUCTION

##### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

EDISSIMMO est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001.

**Le 8 novembre 2001**, la société de gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro.

Au terme de cette opération de conversion, qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission à hauteur de 2.982.723,15 euros, le capital social s'élevait à 828.259.380 euros divisé en 5.413.460 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la société de gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital d'EDISSIMMO de 828.259.380 € à 1.530.000.000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

La souscription minimum par tout nouvel associé est de 25 parts de la SCPI.

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 septembre 2012, les associés d'EDISSIMMO ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

Au 31 décembre 2017, EDISSIMMO réunit 58 627 associés et détient 118 actifs, représentant 842 114 m<sup>2</sup> et 2 734 495 671 € (hors droits) en valeur d'expertise. La SCPI est investie à 83 % en bureaux, le solde étant réparti sur les commerces, l'hôtellerie et les entrepôts. L'allocation géographique est majoritairement francilienne, 67,9 % des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue.

EDISSIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF ("RGAMF") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

#### 2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

##### 2.1 Politique de gestion

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour grosses réparations basée sur un plan pluriannuel de travaux régulièrement mis à jour.

La politique de dotation aux provisions s'appuie sur ce plan pluriannuel, permettant un étalement des charges dans le temps. La dotation aux provisions est calculée de façon à assurer par avance plusieurs années de réalisation de ce plan de travaux.

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-1-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- (i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;
- (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;
- (iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

## 2.2 Politique de développement d'investissement

Le patrimoine historique d'EDISSIMMO est issu de la fusion de plusieurs La stratégie d'investissement de la SCPI de taille modeste:

Une politique active de renouvellement du patrimoine et de réduction de la dispersion a donc été mise en œuvre.

Elle a consisté à céder les actifs de très petite taille et sans potentiel, ainsi que les immeubles présentant des risques locatifs ou techniques, et de remployer les liquidités dans des actifs de plus grande taille, dont les prestations et la localisation répondent à une demande locative plus exigeante. Ces acquisitions portent aussi bien sur des actifs construits et générateurs de revenu immédiat que, dans une moindre mesure, des actifs acquis en état futur d'achèvement et générateurs de rendement potentiel supérieur en échange d'une prise de risque locatif modérée. La stratégie d'investissement d'EDISSIMMO privilégie porte sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux et, sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), situés principalement dans murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers.

La gestion d'EDISSIMMO est également soucieuse de la fidélité de ses locataires. Elle s'attache à proposer des prestations qui correspondent à leurs besoins. Les locataires sont des entreprises sélectionnées en fonction de leur solidité financière, après avoir fait l'objet d'une étude de risque approfondie. Elles sont, pour une large part, des sociétés de premier plan. SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

## 2.3 Politique d'endettement

Afin d'offrir à EDISSIMMO des relais de croissance tout en bénéficiant d'une La SCPI utilise un effet de levier, la SCPI peut être autorisée à contracter des emprunts dans une limite de 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, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements peuvent faire l'objet d'une couverture.

Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Ces limites d'endettement tiennent compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a par ailleurs autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

## 3. CAPITAL SOCIAL

### Capital social effectif

1180 066 parts de 153 euros = capital social de 1 710 550 098 euros.

### • CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Au 31 décembre 2016, 2018, le capital social effectif est fixé à la somme de 1 951 143 822 euros divisé en 12 752 574 parts de 153 euros chacune.

### Capital social minimum

#### • CAPITAL SOCIAL MINIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

### Capital social maximum

#### • CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum a été fixé à 2 295 300 000 000 euros par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 28 avril 2017 [x juillet] 2019.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### Variabilité du capital

#### • VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - o des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts diminué de la commission de souscription ;
  - o des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d' lorsque les demandes de retrait seront exécutées par compensation avec une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de rachat seront effectuées à partir du fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et selon les modalités et conditions décrites à l'article 1.2.3 du Chapitre II ci-après.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 €.

#### • Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

#### • Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation consécutives, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### 4. PRINCIPAUX RISQUES

**Risque en capital :** la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

**Risques liés à l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ans.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées :** Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

**Risque de change :** Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

**Risque de taux :** Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse : la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de contrepartie :** il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

#### 5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

#### 6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

#### 7. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité civile de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## Chapitre I CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### Conditions générales de souscription des parts

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, il est mis à la disposition des souscripteurs sur support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription.

Un exemplaire papier des documents susmentionnés est fourni gratuitement aux investisseurs qui en font la demande.

La société de gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RG AMF.

Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits. Le bulletin de souscription est établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

## 3. PARTS SOCIALES

### 3.1 souligné Valeur nominale

La valeur nominale de la part EDISSIMMO de la SCPI est fixée à 153 euros.

### 3.2 souligné Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

### 3.3 Dénomination commerciale des parts

La SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

Quelle que soit leur dénomination commerciale, les parts sont :

- libellées en euros,
- assorties de frais identiques,
- souscrites au prix de souscription décrit à l'article 7.2 ci-après.

## 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

Depuis l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2002, chaque associé doit détenir en permanence un minimum de 25 parts composant le capital de la SCPI, étant précisé que cette obligation ne s'applique pas en cas :

- de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision de parts ;
- de cession ou de retrait partiel de parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront :

\* pour les bulletins relatifs aux marchés des parts tous produits, recus par :

AMUNDI IMMOBILIER  
Marché des parts TSA 46002  
26906 VALENCE CEDEX 9

\* le reste des courriers (y compris en matière de succession), est à adresser à :

AMUNDI IMMOBILIER  
Gestion des associés TSA 56003  
26906 VALENCE CEDEX 9

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein des agences bancaires proposant cette pratique. Par ailleurs, la société de gestion pourra mettre en place une procédure de souscription par voie dématérialisée sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com>.

## 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription. Par exemple, une part souscrite en septembre 2017 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> mars 2018 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2018, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription de la SCPI.

## 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 7.1 Modalités de calcul du prix de Souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieures à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2017, qui seront soumises à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur nette comptable 2 129 653 217,04 euros soit 190,49 euros par part ;
- valeur de réalisation 2 104 460 861,71 euros soit 188,23 euros par part ;
- valeur de reconstitution 2 473 302 592,14 euros soit 221,22 euros par part ;

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder, à l'initiative de la société de gestion, à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

### 7.2 Prix de souscription d'une part

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, le prix de souscription se décompose comme suit : Nominal de A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la part : 153 €

- Prime d'émission : 82 €

- Prix de souscription : 235 €

Au 31 décembre 2017, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de 6,23 %. La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,392 % TTC du montant de chaque souscription soit 19,72 euros TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte et établira à 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC).

Elle sera fixée par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Son taux effectif, qui détermine le prix de souscription et le prix de retrait des parts, est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait, dans le bulletin semestriel et dans le rapport annuel de la SCPI, et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de toute autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 68 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) soit 14,10 euros ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 1,9932 % HT soit 2,3922,4 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 5,62 euros.

Le prix La commission de souscription s'entend net de tous autres frais est identique quelle que soit la dénomination commerciale des parts.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ou (ii) diminué de la commission de souscription, ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.



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

## 8. AGRÈMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person"; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act of 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act of 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre l'œuvre de la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 ("l'Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 11. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La société de gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la société de gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose en principe de trois moyens :

1. formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts, à savoir :

i. la demande de retrait effectuée auprès de sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;

ii. pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.2.3 ci-après.

2. Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 ci-dessous), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;

3. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion) ;

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

Les parts remboursées sont annulées.

### 1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait doivent être sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtées et comptabilisées à chaque période de compensation.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. Les parts remboursées sont

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés.

### 1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, l'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a décidé de constituer et de donner pouvoir à la société de gestion aux fins de doter un fonds de remboursement.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire ne sera nécessaire, la société de gestion à doter le fonds dans le respect des conditions ci-dessus.

La société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

annulées. L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.



Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

### 1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire du [xx juin] 2019 a autorisé la création et a donné pouvoir à la société de gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 ci-dessus.

Après la dotation effective de ce dernier telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la société de gestion estimera nécessaire d'utiliser le fonds de remboursement, la société de gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la « Date d'Envoi »), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1 % du montant total de la capitalisation de la SCPI sur la base du dernier bulletin d'information semestriel ;

- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.4 « prix de retrait », auquel s'effectuera le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive dans ce délai de trente (30) jours, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du deuxième mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la société de gestion dans ce délai de trente (30) jours, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, il sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retoyants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la société de gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés dans les conditions décrites ci-dessus pourront lui être adressées par les associés. Celles-ci seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour ouvré de chaque mois.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée générale ordinaire, sur le rapport de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance; ~~en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés~~, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

### 1.4 Prix de retrait

#### 1.4.1 Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC). ~~La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription.~~

L'associé se retirant perçoit 215,29 €€ par part, soit :

← Prix de souscription : 235 €€

← Commission de souscription de 7,993 % HT / 8,392 % TTC : 19,72 €€

← Prix de retrait : 215,29 €€

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai ~~de qui ne pourra être inférieur~~ à 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 1.4.2 Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public ~~trimestriellement~~ semestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins ~~trimestriels~~ semestriels d'information.

### 1.6 Blocage des retraits

#### 1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

Conformément à l'Article 6.5 des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'article 2 ci-après.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

#### 1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les demandes de retrait.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin ~~trimestriel~~ semestriel d'information.

## 2. TRANSACTIONS SUR LEVENTE DES PARTS PAR CONFRONTATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE : MARCHÉ SECONDAIRE

### 2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

#### 2.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrits de manière chronologique dans le registre.

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 1 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

#### 2.2.2 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification ou l'annulation d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3 ci-dessous.

### 2.3 Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la société de gestion le dernier jour du mois, à 10h heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un (1) mois.

La modification de cette période de confrontation peut être motivée par des modifications de la société de gestion en raison de contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- le bulletin trimestriel/semestriel,
- le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), six jours au moins avant sa date d'effet.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour du mois de la période de confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La société de gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour du mois de la période de confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5 à l'article 2.5 ci-après.

### 2.4 Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

### 2.5 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone, ou e-mail.

### 2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.6 Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 2.7 Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

### 2.8 Clause d'agrément

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la Société SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de 2 mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'a agréé pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la société de gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la SCPI, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

### 2.9 Blocage du marché secondaire des parts

#### 2.9.1 Ordres de vente insatisfaisants

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la société de gestion représentent plus de 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

#### 2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### 2.10 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors que la législation et la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de

la SCPI sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

### 3. CESSION ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

1. L'acquéreur est déjà associé :

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. L'acquéreur n'est pas associé :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion conformément à l'article XIII.13 des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078-1867 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 % est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor, doit être remise à la société de gestion.

### 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

#### 4.1 Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société SCPI et aux tiers.

#### 4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion, la SCPI doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement, la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

#### 4.3 Effet des mutations

L'objectif de la SCPI (non garanti) est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

## CHAPITRE III - FRAIS

Les taux TTC indiqués dans la note d'information sont calculés au taux de TVA applicable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

### 1. FRAIS DE GESTION

La société de gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération ~~plafonnée de manière statutaire à 10 % maximum HT (soit 12 % TTC) (i) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets pour les actifs détenus directement ou indirectement et (ii) des autres produits encaissés,~~

~~notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la société de gestion. Les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.~~

~~Pour l'année 2018, le taux effectif de cette commission de gestion a été fixé à 7,5 % HT, soit 9 % TTC.~~

~~Dans le cadre du vote de l'assemblée générale ordinaire, le taux de la commission de gestion pourra être augmenté de 0,25 % au regard des résultats annuels de la SCPI, dans la limite du plafond statutaire de 10 % HT (soit 12 % TTC) pendant une durée de 3 ans soit jusqu'à l'année 2020 comprise.~~

~~A compter de l'exercice 2021, conformément à la résolution adoptée par l'assemblée générale du [x juillet] 2019, le taux effectif de cette commission de gestion sera fixé par la société de gestion dans la limite du plafond de 10 % maximum HT (12 % TTC). Le taux effectif de cette commission sera présenté chaque année au Conseil de Surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel lors de tout autre conseil de surveillance en cas de changement de taux en cours d'année.~~

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

~~-une commission sur les produits locatifs ;~~

~~-une commission sur les produits générés par la trésorerie.~~

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

### 2. FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS

~~La société de gestion perçoit une commission de souscription de 8,39210 % HT (10,4 % TTC) maximum du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du/d'augmenter le patrimoine ~~social~~immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux.~~

~~Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.~~

~~Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de toute autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.~~

~~En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.~~

~~Cette commission de souscription est destinée :~~

- à hauteur de 68 % TTI, (Commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,9932 % HT, soumis à TVA, soit 2,39224 % TTC à la recherche des investissements.

### 3. FRAIS DE CESSION DE PARTS

#### 3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

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

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

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

#### 3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la société de gestion, celle-ci perçoit une commission de 5 % hors taxes du prix d'exécution, soit 6 % TTC, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

### 4. FRAIS D'ARBITRAGE

~~La Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, et en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra les commissions d'arbitrage suivantes : -une commission sur les cessions d'immeubles d'arbitrage et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement égale à 1% HT (1,2, se décomposant comme suit :~~

- Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) ; assise sur le) du prix de vente. Cette commission pourra net vendeur, ce taux pouvant être :
  - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente en cas de cession soit majoré de 20%, soit 1,50% HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
  - Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente 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 en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise. — une commission sur les acquisitions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de : +1 % dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

• En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition dès sa réalisation ; +0,5 % supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 % net vendeur.

La commission sur les acquisitions Le taux effectif sera ramenée à 0,5 de 0,75 % HT (soit 0,60,90 % TTC au taux de TVA en vigueur), perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier.

Ces commissions seront facturées Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

## 6. COMMISSION DE RETRAIT

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1% HT (1,20 % TTC) maximum du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

## 7. AUTRES COMMISSIONS

L'assemblée générale du [xx juin] 2019 a approuvé la mise en place des commissions suivantes, conformément à l'article 422-224 du RGAMF :

- une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,2% HT (soit 0,24 % TTC) maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion ;

- des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

## 8. 5- INFORMATION SUR LES FRAIS

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

# CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

### 1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- le commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

### 1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

### 1.3 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés.

### 1.4 Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

### 1.5 Information des associés

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 2.1 Répartition des bénéfices

#### 2.1.1 Dispositions générales

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet. Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

#### 2.1.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, la société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement d'acompte sur dividendes est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'assemblée sont versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

### 21.3 Provisions pour gros entretiens

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette. La société de gestion conduit une politique d'entretien des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le plan comptable des SCPI, défini au travers du Règlement ANC 2016-03 prévoit la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal de la SCPI 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).

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés. Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 5. RÉGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

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

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

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

### 5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur, (actuellement au taux global de 15,561720 %).

#### 5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

<sup>1)</sup> Textes en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2017.

<sup>1)</sup> Textes en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

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 personnes physiques et les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu 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, et pour les associés 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 personnes physiques et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu, 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, et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

#### • Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de 10 700 € annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

#### • Micro Foncier :

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 5.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables. Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

• **Produits financiers** : Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être imposés, ces produits font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

**Cas particuliers** : (i) Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration des revenus perçus au titre de la même année ; (ii) Les Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000 €) euros pour les contribuables célibataires et ou cinquante mille (50 000 €) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 % PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la société de gestion applique le prélèvement forfaitaire.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de ~~15,50~~17,20 %.

### 5.1.3 Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des ~~BIC~~ bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenu annuelle.

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

### 5.1.4 Imposition des plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est ~~taxée à un~~ soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de ~~34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des~~ prélèvements sociaux) au taux de 17,20 %, soit une imposition globale de 36,20 %.

~~En cas de cession d'immeubles~~ Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, et de 4 % au ~~titre~~ terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de ~~vingt-deux (22) ans~~ vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> année, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de ~~trente (30) ans~~ ans.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à ~~quinze mille (15 000 €) euros~~, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>4</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value. ~~(b) en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI.~~

Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins ~~six (6) ans~~ six (6) ans.

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<sup>4</sup> ou d'impôt sur les sociétés.

### 5.1.5 Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de la SCPI.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value immobilière est ~~taxée à un~~ soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de ~~34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des~~ prélèvements sociaux) au taux de 17,20 %, soit une imposition globale au taux de 36,20 %.

~~En cas de cession d'immeubles~~ Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au ~~titre~~ terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de ~~vingt-deux (22) ans~~ vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> année, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de ~~trente (30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois)) ans~~ ans.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

### 5.1.6 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

### 5.1.7 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

## 5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France

### 5.2.1 Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux ~~BIC~~ bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

~~Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :~~

Lorsque l'associé est une société de personnes relevant du régime de la transparence fiscale (article 8 du CGI), l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son propre régime fiscal.

~~Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts CGI ; en ce sens réponse BEAUGUITE Beauquitte, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 non reprise au Bofip).~~

~~Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la SCPI :~~

### 5.2.2 Les plus values

~~Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR. De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.~~

~~Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus ou moins-values et les imposables au nom des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles : propre régime fiscal.~~

~~En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.~~

### 5.2.3 Information fiscale des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

### 6.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion.

<sup>2</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

<sup>3</sup> En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

<sup>4</sup> Le montant des plus-values immobilières est toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'impôt sur le revenu applicable aux associés soumis au régime fiscal des particuliers (personnes physiques ou sociétés relevant du régime fiscal de l'article 8 du CGI).

<sup>5</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

## 6.2 Les bulletins trimestriels Bulletin semestriel d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé du semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, du semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## Chapitre V

**Administration direction et contrôle information** La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin semestriel d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION DIRECTION ET CONTRÔLE INFORMATION

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** EDISSIMMO

**Forme juridique :** Société Civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la société.

**Immatriculation au RCS :** PARIS 337 596 530 - SIRET : 00010 Code APE 702 C

**Objet social :** La SCPI a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre législatif et réglementaire notamment :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-1-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

**Durée de la SCPI :** La SCPI est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce. Le terme de la société est fixé au 9 mai 2031.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital social effectif :** Au 31 décembre 2017/2018, le capital social est fixé à la somme de 1 951 143 822 euros divisé en 12 752 574 parts de 153 euros chacune.

**Capital social minimum :** Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

**Capital social maximum :** Le capital social maximum est fixé à 2 295 300 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI EDISSIMMO est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination sociale :** AMUNDI IMMOBILIER **Siège social :** 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS Nationalité : française

**Forme juridique :** société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS PARIS

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

**Objet social :** La société de gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

-à titre principal :

-la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;  
-la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

-à titre accessoire :

-l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;  
-toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;  
-toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;  
-la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;  
-dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;  
-toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;  
et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

**Conseil d'administration :**

Direction Président : M. Fathi JERFEL

Directeur Général : M. Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Autres administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS  
M. Olivier TOUSSAINT

### 2. 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.1 3.1 Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

La société de gestion communiquera chaque année la stratégie d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement ainsi que la politique d'endettement envisagées au Conseil de Surveillance.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le conseil de surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;
- les financements en cours et réalisés ;
- les opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- les opérations de cession en cours et réalisées ;
- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées ;
- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

#### 2.2 3.2 Composition -- Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du conseil de surveillance de la SCPI ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

#### 2.3 3.3 Nomination -- Révocation -- Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois ans.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la SCPI de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la SCPI appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier



Bulletin Trimestriel d'information bulletin semestriel d'information suivant la date de la clôture de l'exercice.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par l'article ~~XX-2°~~20.2 des statuts pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société SCPI.

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

#### Président

Monsieur Roland MEHANI Cadre supérieur financier

#### Vice-Présidents

Monsieur Alain MAZUE Cadre bancaire CA, retraité  
Monsieur Michel MAS Médecin retraité

#### Membres

Monsieur DELABY Hervé Docteur en médecine générale  
Monsieur PAUR Jean-Luc Responsable d'agence, retraité  
Monsieur BOULAND Claude Viticulteur en Touraine  
Monsieur BASTIN Philippe cadre administratif groupe VINCI  
Monsieur BONAMY Xavier Technicien Etudes (distribution électrique)  
Monsieur CAPES François Expert forestier  
Monsieur LAUCOIN Jean-Yves Expert-Comptable, Commissaire aux Comptes, gérant du groupe GECPO Expertises  
Monsieur LIGONES Hubert Scientifique, théoricien, physicien, ingénieur;  
Monsieur MADEORE Andre Pilote de ligne retraité  
Monsieur MONGARNY Daniel Retraité de la fonction publique IDE  
SPIRICA Assurances Vie  
Monsieur WATERLOT Max Ingénieur Expert Diplômé ENSAI Section Génie Civil

### 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI EDISSIMMO est la société AMUNDI IMMOBILIER.

**Dénomination sociale :** AMUNDI IMMOBILIER Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS Nationalité : française

**Forme juridique :** société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS PARIS

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

**Objet social :** La société de gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

#### • à titre principal :

o la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

o la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

#### • à titre accessoire :

o l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;

o toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;

o toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;

o la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;

o dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;

o toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

o et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

Conseil d'administration :

Président : M. Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général : M. Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT, M. Fathi JERFEL

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 1,4 M€ suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

### 4. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a nommé la société CACEIS, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

### 5. 4.COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2016 a nommé pour six exercices :

- le commissaire aux comptes Titulaire : Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Madame Odile COULAUD,
- le commissaire aux comptes suppléant : Pierre MASIERI.

Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

### 6. 5.EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a reconduit le mandat de la société CBRE VALUATION, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Ce mandat définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert externe en évaluation s'est engagé vis-à-vis de l'amf sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

### 6.DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a nommé la société CACEIS, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

### 7. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme Aïcha MECHITOUA (Tel. 01.76.33.00.38) .

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

Jean-Marc COLY

AMUNDI IMMOBILIER

#### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs

# Annexe 2 : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous condition suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019

## NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

Mise à jour au [x juillet] 2019

### Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
- de la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale à recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

### INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II – Modalités de sortie", sont par principe offertes aux associés :

1. le retrait/remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui ne peut intervenir :
  - i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou
  - ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit au à l'article 1,2,3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

2. la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

### INTRODUCTION

#### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

EDISSIMMO est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001.

**Le 8 novembre 2001**, la société de gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro.

Au terme de cette opération de conversion, qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission à hauteur de 2.982.723,15 euros, le capital social s'élevait à 828.259.380 euros divisé en 5.413.460 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la société de gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital d'EDISSIMMO de 828.259.380 € à 1530 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

La souscription minimum par tout nouvel associé est de 25 parts de la SCPI.

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 septembre 2012, les associés d'EDISSIMMO ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

Au 31 décembre 2017, EDISSIMMO réunit 58 627 associés et détient 118 actifs, représentant 842 114 m<sup>2</sup> et 2 734 495 671 € (hors droits) en valeur d'expertise. La SCPI est investie à 83 % en bureaux, le solde étant réparti sur les commerces, l'hôtellerie et les entrepôts. L'allocation géographique est majoritairement francilienne, 67,9 % des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue.

EDISSIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF ("RGAMF") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

#### 2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

##### 2.1 Politique de gestion

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour grosses réparations basée sur un plan pluriannuel de travaux régulièrement mis à jour.

La politique de dotation aux provisions s'appuie sur ce plan pluriannuel, permettant un étalement des charges dans le temps. La dotation aux provisions est calculée de façon à assurer par avance plusieurs années de réalisation de ce plan de travaux.

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-1-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

(i) des parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion;

(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;

(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

## 2.2 Politique de développement d'investissement

Le patrimoine historique d'EDISSIMMO est issu de la fusion de plusieurs La stratégie d'investissement de la SCPI de taille modeste.

Une politique active de renouvellement du patrimoine et de réduction de la dispersion a donc été mise en œuvre.

Elle a consisté à céder les actifs de très petite taille et sans potentiel, ainsi que les immeubles présentant des risques locatifs ou techniques, et de remployer les liquidités dans des actifs de plus grande taille, dont les prestations et la localisation répondent à une demande locative plus exigeante. Ces acquisitions portent aussi bien sur des actifs construits et générateurs de revenu immédiat que, dans une moindre mesure, des actifs acquis en état futur d'achèvement et générateurs de rendement potentiel supérieur en échange d'une prise de risque locatif modérée. La stratégie d'investissement d'EDISSIMMO privilégie porte sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux et, sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), situés principalement murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à titre secondaire à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers.

La gestion d'EDISSIMMO est également soucieuse de la fidélité de ses locataires. Elle s'attache à proposer des prestations qui correspondent à leurs besoins. Les locataires sont des entreprises sélectionnées en fonction de leur solidité financière, après avoir fait l'objet d'une étude de risque approfondie. Elles sont, pour une large part, des sociétés de premier plan. SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire. La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

## 2.3 Politique d'endettement

Afin d'offrir à EDISSIMMO des relais de croissance tout en bénéficiant d'une la SCPI puisse utiliser un effet de levier, la SCPI peut elle est autorisée à contracter des emprunts dans une limite de 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, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements peuvent faire l'objet d'une couverture.

Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire du [xx juin] 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Ces limites d'endettement tiennent compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° et 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

L'assemblée générale ordinaire du [xx juin] 2019 a par ailleurs autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

## 3. CAPITAL SOCIAL

### Capital social effectif

1180 066 parts de 153 euros = capital social de 1 710 550 098 euros.

### • CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Au 31 décembre 2016, 2018, le capital social effectif est fixé à la somme de 1 951 143 822 euros divisé en 12 752 574 parts de 153 euros chacune.

### Capital social minimum

#### • CAPITAL SOCIAL MINIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

### Capital social maximum

#### • CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum a été fixé à 2 295 300 000 000 euros par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 28 avril 2017 [x juillet] 2019.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### Variabilité du capital

#### • VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - o des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts diminué de la commission de souscription ;
  - o des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'orsque les demandes de retrait seront exécutées par compensation avec une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de rachat seront effectuées à partir du fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et selon les modalités et conditions décrites à l'article 1.2.3 du Chapitre II ci-après.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 €.

#### • Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

#### • Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation consécutives, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### 4. PRINCIPAUX RISQUES

**Risque en capital :** la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

**Risques liés à l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ans.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées :** Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

**Risque de change :** Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

**Risque de taux :** Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse : la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de contrepartie :** il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

#### 5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

#### 6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

#### 7. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité civile de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## Chapitre I-CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### Conditions générales de souscription des parts

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, il est mis à la disposition des souscripteurs sur support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel/semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription.

Un exemplaire papier des documents susmentionnés est fourni gratuitement aux investisseurs qui en font la demande.

La société de gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RG AMF.

Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits. Le bulletin de souscription est établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

## 3. PARTS SOCIALES

### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part EDISSIMMO de la SCPI est fixée à 153 euros.

### 3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront cette possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

### 3.3 Dénomination commerciale des parts

La SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

Quelle que soit leur dénomination commerciale, les parts sont :

- libellées en euros,
- assorties de frais identiques,
- souscrites au prix de souscription décrit à l'article 7.2 ci-après.

## 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

Depuis l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2002, chaque associé doit détenir en permanence un minimum de 25 parts composant le capital de la SCPI, étant précisé que cette obligation ne s'applique pas en cas :

- de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision de parts ;
- de cession ou de retrait partiel de parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront :

\* pour les bulletins relatifs aux marchés des parts tous produits, recus par :

AMUNDI IMMOBILIER  
Marché des parts TSA 46002  
26906 VALENCE CEDEX 9

\* le reste des courriers (y compris en matière de succession), est à adresser à :

AMUNDI IMMOBILIER  
Gestion des associés TSA 56003  
26906 VALENCE CEDEX 9

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein des agences bancaires proposant cette pratique. Par ailleurs, la société de gestion pourra mettre en place une procédure de souscription par voie dématérialisée sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com>.

## 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription. Par exemple, une part souscrite en septembre 2017 entrera en jouissance le 1er mars 2018 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2018, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription de la SCPI.

## 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2017, qui seront soumises à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur nette comptable 2 129 653 217,04 euros soit 190,49 euros par part ;
- valeur de réalisation 2 104 460 861,71 euros soit 188,23 euros par part ;
- valeur de reconstitution 2 473 302 592,14 euros soit 221,22 euros par part,

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder, à l'initiative de la société de gestion, à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

### 7.2 Prix de souscription d'une part

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, le prix de souscription se décompose comme suit : Nominal de la part : 153 €

– Prime d'émission : 82 €

– Prix de souscription : 235 €

Au 31 décembre 2017, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de 6,23 %. La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,392 % TTC du montant de chaque souscription soit 19,72 euros TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte et établira à 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC).

Elle sera fixée par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Son taux effectif, qui détermine le prix de souscription et le prix de retrait des parts, est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait, dans le bulletin semestriel et dans le rapport annuel de la SCPI, et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de toute autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 68 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts) soit 14,10 euros ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 1,9932 % HT soit 2,39224 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 5,62 euros.

Le prix La commission de souscription s'entend net de tous autres frais est identique quelle que soit la dénomination commerciale des parts.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

## 8. AGRÉMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person"; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre l'œuvre de la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 ("l'Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 11. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La société de gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la société de gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer ~~de~~ tout ou partie de ses parts dispose en principe de troisdeux moyens :

1. ~~la~~formuler une demande ~~de~~ retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts; ~~à savoir :~~

i. la demande de retrait ~~effectuée auprès de~~ sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;

ii. pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.2.3 ci-après.

~~2. Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 ci-dessous), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;~~

~~2. 3. la vente directe de ses parts (cession) de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion;~~

~~En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.~~

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

~~Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.~~

~~Les parts remboursées sont annulées.~~

### 1.1.1 Retraits compensés

~~Les demandes de retrait doivent être~~sont par principe compensées par des souscriptions.

~~Les retraits et les souscriptions sont arrêtées et comptabilisées à chaque période de compensation.~~

~~Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. Les parts remboursées sont~~

~~Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés.~~

### 1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

~~Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, l'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a décidé de constituer et de donner pouvoir à la société de gestion aux fins de doter un fonds de remboursement.~~

~~Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.~~

~~Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.~~

~~L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire ne sera nécessaire, la société de gestion à doter le fonds dans le respect des conditions ci-dessus.~~

~~La société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.~~

~~annulées. L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.~~

### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions.~~

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

### 1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé la création et a donné pouvoir à la société de gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 ci-dessus.

Après la dotation effective de ce dernier telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la société de gestion estimera nécessaire d'utiliser le fonds de remboursement, la société de gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la « **Date d'Envoi** »), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1 % du montant total de la capitalisation de la SCPI sur la base du dernier bulletin d'information semestriel ;

- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.4 « **prix de retrait** », auquel s'effectuera le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive dans ce délai de trente (30) jours, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du deuxième mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la société de gestion dans ce délai de trente (30) jours, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, il sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la société de gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés dans les conditions décrites ci-dessus pourront lui être adressées par les associés. Celles-ci seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour ouvré de chaque mois.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée générale ordinaire, sur le rapport de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

### 1.4 Prix de retrait

#### 1.4.1 Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC). La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription.

L'associé se retirant perçoit 215,28 €€ par part, soit :

- Prix de souscription : 235 €€
- Commission de souscription de 7,993 % HT / 8,392 % TTC : 19,72 €€
- Prix de retrait : 215,28 €€

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de qui ne pourra être inférieur à 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 1.4.2 Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement semestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels semestriels d'information.

### 1.6 Blocage des retraits

#### 1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

Conformément à l'Article 6.5 des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'article 2 ci-après.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

#### 1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les demandes de retrait.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel semestriel d'information.

## 2. TRANSACTIONS SUR LEVENTE DES PARTS PAR CONFRONTATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE : MARCHÉ SECONDAIRE

### 2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

#### 2.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrits de manière chronologique dans le registre.

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 1 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

#### 2.2.2 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.



Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification ou l'annulation d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3 ci-dessous.

### 2.3 Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la société de gestion le dernier jour du mois, à 10h heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un (1) mois.

La modification de cette période de confrontation peut être motivée par des modifications de la société de gestion en raison de contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- le bulletin trimestriel/semestriel,
- le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), six jours au moins avant sa date d'effet.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour du mois de la période de confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La société de gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour du mois de la période de confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5 à l'article 2.5 ci-après.

### 2.4 Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

### 2.5 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone, ou e-mail.

### 2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.6 Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 2.7 Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

### 2.8 Clause d'agrément

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la Société SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de 2 mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'a agréé pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la société de gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la SCPI, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

### 2.9 Blocage du marché secondaire des parts

#### 2.9.1 Ordres de vente insatisfaisants

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la société de gestion représentent plus de 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

#### 2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### 2.10 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors que la législation et la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de

la SCPI sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

### 3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

1. L'acquéreur est déjà associé :

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. L'acquéreur n'est pas associé :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion conformément à l'article XH13 des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 % est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor, doit être remise à la société de gestion.

### 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

#### 4.1 Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société SCPI et aux tiers.

#### 4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion, la SCPI doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement, la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

#### 4.3 Effet des mutations

L'objectif de la SCPI (non garanti) est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

## CHAPITRE III - FRAIS

Les taux TTC indiqués dans la note d'information sont calculés au taux de TVA applicable au 1er janvier de chaque année.

### 1. FRAIS DE GESTION

La société de gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée de manière statutaire à 10 % maximum HT (soit 12 % TTC) (i) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets pour les

actifs détenus directement ou indirectement et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la société de gestion, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Pour l'année 2018, le taux effectif de cette commission de gestion a été fixé à 7,5 % HT, soit 9 % TTC.

Dans le cadre du vote de l'assemblée générale ordinaire, le taux de la commission de gestion pourra être augmenté de 0,25 % au regard des résultats annuels de la SCPI, dans la limite du plafond statutaire de 10 % HT (soit 12 % TTC) pendant une durée de 3 ans soit jusqu'à l'année 2020 comprise.

A compter de l'exercice 2021, conformément à la résolution adoptée par l'assemblée générale du [x juillet] 2019, le taux effectif de cette commission de gestion sera fixé par la société de gestion dans la limite du plafond de 10 % maximum HT (12 % TTC). Le taux effectif de cette commission sera présenté chaque année au Conseil de Surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel lors de tout autre conseil de surveillance en cas de changement de taux en cours d'année.

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

- une commission sur les produits locatifs ;

- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

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

### 2. FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La société de gestion perçoit une commission de souscription de 8,39210 % HT (10,4 % TTC) maximum du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du/d'augmenter le patrimoine social/immobilier de la prospection et la collecte des capitaux.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de toute autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 68 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,9932 % HT, soumis à TVA, soit 2,39224 % TTC à la recherche des investissements.

### 3. FRAIS DE CESSION DE PARTS

#### 3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

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

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

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

#### 3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la société de gestion, celle-ci perçoit une commission de 5 % hors taxes du prix d'exécution, soit 6 % TTC, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

### 4. FRAIS D'ARBITRAGE

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, et en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra les commissions d'arbitrage suivantes : une commission sur les cessions d'immobiliers d'arbitrage et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement égale à 1 % HT (1,2 % se décomposant comme suit :

- Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur), assise sur le) du prix de vente. Cette commission pourra net vendeur, ce taux pouvant être :
  - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente en cas de cession HT majoré de 20%, soit 1,50% HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

- Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente 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 en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise. Une commission sur les acquisitions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de 1% de la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers.

- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition dès sa réalisation ; +0,5 % supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 % net vendeur.

La commission sur les acquisitions Le taux effectif sera ramenée à 0,5 de 0,75 % HT (soit 0,60,90 % TTC au taux de TVA en vigueur), perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier.

Ces commissions seront facturées Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles. (C'est-à-dire pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

## 6. COMMISSION DE RETRAIT

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1% HT (1,20 % TTC) maximum du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

## 7. AUTRES COMMISSIONS

L'assemblée générale du [xx] 2019 a approuvé la mise en place des commissions suivantes, conformément à l'article 422-224 du RGAMF :

- une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,2% HT (soit 0,24 % TTC) maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion ;

- des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

## 8. 5. INFORMATION SUR LES FRAIS

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

#### 1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- le commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins la dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

#### 1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

#### 1.3 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés.

#### 1.4 Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

#### 1.5 Information des associés

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 2.1 Répartition des bénéfices

#### 2.1.1 Dispositions générales

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet. Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

#### 2.1.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, la société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement d'acompte sur dividendes est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'assemblée sont versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

### 21.3 Provisions pour gros entretiens

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette. La société de gestion conduit une politique d'entretien des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le plan comptable des SCPI, défini au travers du Règlement ANC 2016-03 prévoit la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal de la SCPI 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).

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés. Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 5. RÉGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

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

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

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

### 5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur, (actuellement au taux global de 15,561720 %).

#### 5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

<sup>1)</sup> Textes en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2017.

<sup>1)</sup> Textes en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

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 personnes physiques et les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu 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, et pour les associés 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 personnes physiques et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu, 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, et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

#### • Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de 10 700 € annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

#### • Micro Foncier :

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 5.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables. Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

• **Produits financiers** : Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être imposés, ces produits font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 24,28 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

**Cas particuliers** : (i) Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration des revenus perçus au titre de la même année ; (ii) Les Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000 €) euros pour les contribuables célibataires et ou cinquante mille (50 000 €) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 % PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la société de gestion applique le prélèvement forfaitaire.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 15,50/17,20 %.

### 5.1.3 Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des BIC/bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenu annuelle.

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

### 5.1.4 Imposition des plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est taxée à l'imposition sur le revenu au taux forfaitaire de 34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des prélèvements sociaux) au taux de 17,20 %, soit une imposition globale de 36,20 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> année, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans<sup>2</sup>.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000 €) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>3</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value. (1) en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI.

Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins six (6) ans.

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<sup>4</sup> ou d'impôt sur les sociétés.

### 5.1.5 Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value immobilière est taxée à l'imposition sur le revenu au taux forfaitaire de 34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des prélèvements sociaux) au taux de 17,20 %, soit une imposition globale au taux de 36,20 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> année, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois)) ans<sup>2</sup>.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

### 5.1.6 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

### 5.1.7 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

## 5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France

### 5.2.1 Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC/bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

Lorsque l'associé est une société de personnes relevant du régime de la transparence fiscale (article 8 du CGI), l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son propre régime fiscal.

Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts CGI ; en ce sens réponse BEAUGUITE/Beauguittte, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 non reprise au Bofip).

Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la SCPI :

### 5.2.2 Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR. De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus ou moins-values et les imposables au nom des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles : propre régime fiscal.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

### 5.2.3 Information fiscale des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

### 6.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion.

<sup>2</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

<sup>3</sup> En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

<sup>4</sup> Le montant des plus-values immobilières est toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'impôt sur le revenu applicable aux associés soumis au régime fiscal des particuliers (personnes physiques ou sociétés relevant du régime fiscal de l'article 8 du CGI).

<sup>5</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

## 6.2 Les bulletins trimestriels Bulletin semestriel d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé du semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, du semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## Chapitre V

**Administration direction et contrôle information** La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin semestriel d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION DIRECTION ET CONTRÔLE INFORMATION

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** EDISSIMMO

**Forme juridique :** Société Civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la société.

**Immatriculation au RCS :** PARIS 337 596 530 - SIRET : 00010 Code APE 702 C

**Objet social :** La SCPI a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre législatif et réglementaire notamment :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-1-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

**Durée de la SCPI :** La SCPI est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce. Le terme de la société est fixé au 9 mai 2031.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital social effectif :** Au 31 décembre 2017/2018, le capital social est fixé à la somme de 1 951 143 822 euros divisé en 12 752 574 parts de 153 euros chacune.

**Capital social minimum :** Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

**Capital social maximum :** Le capital social maximum est fixé à 2 295 300 000 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI EDISSIMMO est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination sociale :** AMUNDI IMMOBILIER - **Siège social :** 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS Nationalité : française

**Forme juridique :** société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS PARIS

**Capital social :** 16 604 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

**Objet social :** La société de gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par

l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

- à titre principal :

- la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;
- la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

- à titre accessoire :

- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;
- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
- la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;
- dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;
- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

**Conseil d'administration :**

Direction Président : M. Fathi JERFEL

Directeur Général : M. Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Autres administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS  
M. Olivier TOUSSAINT

### 2.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.1.3. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

La société de gestion communiquera chaque année la stratégie d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement ainsi que la politique d'endettement envisagées au Conseil de Surveillance.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le conseil de surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;
- les financements en cours et réalisés ;
- les opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- les opérations de cession en cours et réalisées ;
- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées ;
- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

#### 2.2.3.2 Composition -- Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du conseil de surveillance de la SCPI ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

#### 2.3.3.3 Nomination -- Révocation -- Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois ans.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la SCPI de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés

avant l'assemblée générale ordinaire de la SCPI appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information bulletin semestriel d'information suivant la date de la clôture de l'exercice.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par l'article ~~XX-2~~<sup>20</sup>2.2 des statuts pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société SCPI.

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

#### Président

Monsieur Roland MEHANI Cadre supérieur financier

#### Vice-Présidents

Monsieur Alain MAZUE Cadre bancaire CA, retraité  
Monsieur Michel MAS Médecin retraité

#### Membres

Monsieur DELABY Hervé Docteur en médecine générale  
Monsieur PAUR Jean-Luc Responsable d'agence, retraité  
Monsieur BOULAND Claude Viticulteur en Touraine  
Monsieur BASTIN Philippe cadre administratif groupe VINCI  
Monsieur BONAMY Xavier Technicien Etudes (distribution électrique)  
Monsieur CAPES François Expert forestier  
Monsieur LAUCOIN Jean-Yves Expert-Comptable, Commissaire aux Comptes, gérant du groupe GECPO Expertises Scientifique, théoricien, physicien, ingénieur...  
Monsieur LIGONES Hubert Pilote de ligne retraité  
Monsieur MADEORE Andre Retraité de la fonction publique IDE  
Monsieur MONGARNY Daniel SPIRICA Assurances Vie  
Monsieur WATERLOT Max Ingénieur Expert Diplômé ENSAI Section Génie Civil

### 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI EDISSIMMO est la société AMUNDI IMMOBILIER.  
**Dénomination sociale :** AMUNDI IMMOBILIER Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS Nationalité : française

**Forme juridique :** société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS PARIS

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

**Objet social :** La société de gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

#### • à titre principal :

o la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

o la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

#### • à titre accessoire :

o l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;

o toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;

o toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;

o la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;

o dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;

o toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

o et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

#### Conseil d'administration :

Président : M. Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général : M. Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT, M. Fathi JERFEL

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 1,4M€ suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

### 4. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a nommé la société CACEIS, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

### 5. 4.COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2016 a nommé pour six exercices :

- le commissaire aux comptes Titulaire : Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Madame Odile COULAUD,
- le commissaire aux comptes suppléant : Pierre MASIERI.

Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

### 6. 5.EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a reconduit le mandat de la société CBRE VALUATION, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Ce mandat définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert externe en évaluation s'est engagé vis-à-vis de l'AMF sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

### 6.DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2014 a nommé la société CACEIS, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

### 7. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme Aïcha MECHITOUA (Tel. 01.76.33.00.38) .

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

Jean-Marc COLY

AMUNDI IMMOBILIER

#### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# Annexe 3 :

## Modifications des statuts de la SCPI

### STATUTS

MIS À JOUR : 28 AVRIL 2017 [X juillet] 2019

## TITRE I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

### ARTICLE 1 ARTICLE I - FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

### ARTICLE 2 ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

### ARTICLE 3 ARTICLE III - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination EDISSIMMO.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier à capital variable" ou de l'abréviation "SCPI à capital variable", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

### ARTICLE 4 ARTICLE IV - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur. Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Île-de-France par simple décision de la Société société de Gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

### ARTICLE 5 ARTICLE V - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quarante-cinq quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

## TITRE II - Capital social - Parts

### ARTICLE 6. ARTICLE VI - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### 6.1 Apports

EDISSIMMO est issue de l'opération de fusion absorption des SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V votée par les assemblées générales extraordinaires des associés des cinq sociétés le 28 septembre 2001.

Le 8 novembre 2001, la Société société de Gestion, sur la base des pouvoirs qui lui avaient été conférés par l'assemblée du 28 septembre 2001, a opéré la conversion du capital de la SCPI EDISSIMMO à l'euro.

Au terme de cette opération de conversion qui s'est effectuée après une augmentation préalable du capital par prélèvement sur la prime d'émission, à hauteur de 2 982 723,15 euros, le capital social s'élevait à 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008 et celle du 23 juin 2011 ont autorisé la Société société de Gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 euros à 1 530 000 000 euros, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

#### 6.2 Capital Social

##### • Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 945 527 607 euros divisé en 6 179 919 parts de 153 euros chacune.

##### • Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

##### • Capital social maximum

La Société société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de ~~2 295 000 000~~ 3.300.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la Société société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

#### 6.3 Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrétée au 31 décembre de chaque année. Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

~~les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois ne sont pas investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social ;~~

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts diminué de la commission de souscription ;
- des offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne lorsque les demandes de retrait seront pris en considération qu'prises en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

#### 6.4 Retrait des associés

##### • Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'assemblée générale ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

##### • Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais.

#### • Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### • Retrait non-compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers

### 6.5 Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif.
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

### 6.6 Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'aurait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de compensation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
  - la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
  - la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
  - la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.
- Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### ARTICLE 7 ARTICLE VII – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

#### • Pouvoirs de la Société société de Gestion

La Société société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### • Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à 25 parts pour tout nouvel associé est précisé dans la note d'information.

#### • Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

#### • Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société société de Gestion ou la Société.

Si la Société société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

### ARTICLE 8 ARTICLE VIII - PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

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

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

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

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

### ARTICLE 9 ARTICLE IX – PARTS SOCIALES

**1.** Tout nouvel associé doit détenir un minimum de 25 parts composant le capital de la Société, étant précisé que cette obligation ne s'appliquera pas en cas de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision des parts. 2. De même, cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession ou de retrait partiel des parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité. 3. Les parts sociales sont nominatives. Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles. Le minimum de souscription de parts pour tout nouvel associé est précisé dans la note d'information.

#### 9.1 Souscription fractionnée

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux fractions de parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et aux fractions de parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

#### 9.2 Dénomination commerciale des parts

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société. La Société peut émettre des parts libellées sous différentes dénominations commerciales dans les conditions précisées dans la note d'information.

### ARTICLE 10 ARTICLE X – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans le cadre de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

## ARTICLE 11 ARTICLE XI – DÉCES - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni en demander la liquidation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

## ARTICLE 12 ARTICLE XII – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois au cours de laquelle la cession intervient.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

## ARTICLE 13 ARTICLE XIII – TRANSMISSION DES PARTS TRANSMISSION ENTRE VIFS

### 13.1 Transmission entre vifs

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

### 13.1.1 Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 6.5 des Statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

Le terme «ordre» désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la Société d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par

la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la Société de Gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La Société de Gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La Société de Gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### 13.1.2 Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la "Demande d'Agrément").

Dans les deux mois de la réception de la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions de la Société de Gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considérée comme donné.

Si la Société société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 13.1.3 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de la Société sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

### 13.1.4 Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

Lorsque la Société société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société à l'Autorité des Marchés Financiers, la société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## TRANSMISSION PAR DÉCÈS

### 13.2 Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## TITRE III

## Administration de la société ~~ARTICLE XIV~~ - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 14 NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS dont le siège social est à PARIS (15e), 91-93 boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 429 837, est désignée comme Société société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

La Société AMUNDI-IMMOBILIER a reçu l'agrément GP 07000033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les fonctions de la Société société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société société de Gestion nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

La Société société de Gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### ARTICLE 15 ~~ARTICLE XV~~ - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;

- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société société de Gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ; si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société société de Gestion est-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

### ARTICLE 16 ~~ARTICLE XVI~~ - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

### ARTICLE 17 ~~ARTICLE XVII~~ - AFFECTATION DES CHARGES

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

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

### ARTICLE 18 ~~ARTICLE XVIII~~ - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### 18.1 Commission de gestion

La Société société de Gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (soit 12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur au 01/07/2017). Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. Elle pourra être calculée en utilisant à plusieurs types et assiettes de commissions) du montant :

- une commission sur les produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation ;

- une commission sur les produits générés par la trésorerie. Il appartient chaque année à l'assemblée générale de fixer, à l'intérieur de ce plafond, les taux forfaitaires et règles précises à utiliser pour la période allant jusqu'à la tenue de l'assemblée générale de l'année suivante des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

#### 18.2 Commission de cession

En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société société de Gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société société de Gestion :

- Pour pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/07/2017) par type d'opération,

- Pour pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € HT (soit 60 € TTC au taux TVA en vigueur au 01/07/2017).

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

### 18.3 Commission de retrait

La société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1% HT (1,20 % TTC) maximum du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

### 18.4 3.Commission de souscription

La Société société de Gestion gestion percevra une commission de souscription de ~~8,392~~10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du d'augmenter le patrimoine social immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 68 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte,

- à hauteur de ~~1,9932~~ 2 % HT, soumis à TVA, (soit ~~2,5922~~ 4,0 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/07/2017) à la recherche des investissements.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

### 18.5 4.Commission d'arbitrage

~~La Société de Gestion percevra les commissions d'arbitrage suivantes. Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit :~~

~~- une commission sur les cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/07/2017), assise sur le du prix de vente. Cette commission pourra net vendeur, ce taux pouvant être :~~

~~• diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente 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 en cas de cession. Soit majoré de 20%, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise, des actifs immobiliers ;~~

~~• une commission sur les acquisitions d'immeubles détenus directement ou indirectement égale à 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/07/2017), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de 1 % HT du prix d'acquisition dès sa réalisation. 0,5 % HT supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %. Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;~~

~~- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.~~

~~La commission sur les acquisitions Le taux effectif sera ramenée à 0,5 de 0,75 % HT (soit 0,60,90 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/07/2017), perçue intégralement lors de l'acquisition.) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier.~~

Ces commissions seront facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société société de Gestion gestion, et prélevées par la Société société de Gestion gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

### 18.6 Commission de financement

Une commission de financement d'un montant de 0,2% HT (soit 0,24 % TTC) maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.

### 18.7 Frais de gestion des participations

La société de gestion peut percevoir des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

### 18.8 Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la Société), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

### 18.9 5-Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société société de Gestion gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la Société société de Gestion gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

## ARTICLE 19 ARTICLE XIX – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

## TITRE IV - Contrôle de la société

### ARTICLE 20 ARTICLE XX – CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 20.1 1.Composition :

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer ~~simulta~~ ~~nément~~ simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessus, devra communiquer à la Société société de Gestion gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

#### 20.2 2.Nomination - Révocation - Durée des fonctions :

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois ans.

Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du Conseil de Surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société société de Gestion gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la Société société de Gestion gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Informations semestriel d'information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La Société société de Gestion gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du Conseil de Surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que, par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société société de Gestion gestion, les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

### **20.3 3. Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance :**

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au Conseil de Surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société ;

- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du Conseil de Surveillance ;

- la formation des membres du Conseil de Surveillance,

à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le Règlement règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### **20.4 4. Bureau du Conseil de Surveillance - Délibérations :**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, deux vice-présidents, et un secrétaire, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le Règlement règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du président et des vice-présidents, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. En cas d'absence du secrétaire, ou en complément de celui-ci, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance un secrétaire de séance qui peut être choisi parmi les membres du Conseil de Surveillance ou en dehors d'eux.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la Société société de Gestion gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du Conseil de Surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire de séance.

### **20.5 5. Pouvoirs du Conseil de Surveillance :**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société société de Gestion gestion,

- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la Société société de Gestion gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société société de Gestion gestion un rapport sur la situation de la Société,

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société société de Gestion gestion aux associés de la Société,

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,

- en cas de défaillance de la Société société de Gestion gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la Société société de Gestion gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la Société société de Gestion gestion.

Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;

- les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ;

- les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ;

- les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ;

- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ;

- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

### **20.6 6. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance :**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **20.7 7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance :**

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance préciser précise et complète complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la société de gestion.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

### **8. Dispositions transitoires :**

Par dérogation aux stipulations des paragraphes 1 et 2 ci-dessus :

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 5 mandats de membres du Conseil de Surveillance expireront :

- A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, 7 mandats de membres du Conseil de Surveillance expireront :

- A compter de cette assemblée, 5 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, 4 mandats de membres du Conseil de Surveillance expireront :

- A compter de cette assemblée, 5 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;

- lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 6 mandats de membres du Conseil de Surveillance expireront :

- A compter de cette assemblée, 5 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;

## **ARTICLE 21 ARTICLE XXI – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société.

À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés. Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## **ARTICLE 22 ARTICLE XXI BIS – DÉPOSITAIRE**

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société société de Gestion gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

## **TITRE V**

### **Assemblées générales ARTICLE XXII - ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 23 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société société de Gestion gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;

- par le ou les Commissaires aux Comptes ;

- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins la dixième du capital social ;

- par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'« extraordinaires » dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article ~~XXII~~, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la ~~Société~~ société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la ~~Société~~ société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la ~~Société~~ société de Gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la ~~Société~~ société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la ~~Société~~ société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

## ARTICLE 24 ARTICLE XXIII – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la ~~Société~~ société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier, ainsi que, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans.

Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du ~~conseil~~ Conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) ~~une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société~~ un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle révoque la ~~Société~~ société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle ~~Société~~ société de Gestion.

Elle ~~décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter~~ autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la société de gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours.

Elle donne à la ~~Société~~ société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours ~~calendaires~~ d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## ARTICLE 25 ARTICLE XXIV – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 26 ARTICLE XXV – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la ~~Société~~ société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la ~~Société~~ société de Gestion. La ~~Société~~ société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La ~~Société~~ société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la ~~Société~~ société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

## ARTICLE 27 ARTICLE XXVI – COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la ~~Société~~ société de Gestion adresse une convocation à chaque associé et adresse ou met à disposition sur son site internet les rapports de la ~~Société~~ société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le bulletin semestriel d'information des :

- opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- opérations de cession en cours et réalisées ;
- opérations de d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées.

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le rapport annuel des financements en cours et réalisés.

## TITRE VI - Affectation et répartition des résultats

### ARTICLE 28 ARTICLE XXVII – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

### ARTICLE 29 ARTICLE XXVIII – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la ~~Société~~ société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. La prime d'émission visée à l'article ~~XXXX~~ des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.



Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

### **ARTICLE 30 ARTICLE XXIX - RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, la Société société de Gestion gestion a qualité pour décider de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

## **TITRE VII - Dissolution - Liquidation**

### **ARTICLE 31**

#### **ARTICLE XXX**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société société de Gestion gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIV 25 ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société société de Gestion gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix chargés et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### **ARTICLE 32**

#### **ARTICLE XXXI**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## **TITRE VIII - Contestations et élection de domicile**

### **ARTICLE 33 ARTICLE XXXII - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

### **ARTICLE 34 ARTICLE XXXIII - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.





Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

EDISSIMMO - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF n° 17-11 du 05/05/2017. Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris.  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : RyanWolff - Conception graphique : Atelier Art'6.