

GESTION DE PATRIMOINE



Edissimmo

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

Note d'information - Statuts





# **EDISSIMMO**

Société Civile à capital fixe faisant offre au public

## **NOTE D'INFORMATION ET STATUTS**

mise à disposition du public

### **EDISSIMMO**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 828 259 380 €  
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris  
337 596 530 RCS PARIS

# SOMMAIRE

	Pages		Pages
<b>NOTE D'INFORMATION</b>		<b>5 – Régime des assemblées</b>	<b>7</b>
<b>Avertissement</b>	<b>3</b>	5-1 Convocations	7
<b>Préambule</b>	<b>3</b>	5-2 Présence et représentation	7
<b>1 – Introduction</b>	<b>3</b>	5-3 Quorum et scrutin	7
1-1 Historique	3	5-4 Vote par correspondance	7
1-2 Politique de gestion et d'investissement de la SCPI	3	<b>6 – Répartition des bénéficiaires et provisions</b>	<b>8</b>
1-2-1 Politique de gestion	3	<b>7 – Conventions particulières</b>	<b>8</b>
1-2-2 Politique de développement	3	<b>8 – Démarchage et publicité</b>	<b>8</b>
1-3 Responsabilité des associés	3	<b>9 – Régime fiscal</b>	<b>8</b>
<b>2 – Conditions générales de souscription des parts sociales</b>	<b>4</b>	9-1 Fiscalité des personnes physiques	8
2-1 Forme des parts	4	9-1-1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers	9
2-2 Valeur nominale	4	9-1-2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers	9
2-3 Nombre minimum de parts	4	9-1-3 Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles dans la catégorie des plus-values immobilières	9
2-4 Propriété des parts	4	9-2 Fiscalité des personnes morales	9
2-5 Modalités de calcul du prix de souscription	4	<b>10 – Modalités d'information</b>	<b>9</b>
2-6 Rendement de la part	5	10-1-1 Le rapport annuel	9
2-7 Modalités de souscription des parts	5	10-1-2 Les bulletins trimestriels d'information	9
<b>3 – Modalités de sortie</b>	<b>5</b>	<b>11 – Administration, direction, contrôle, information de la société</b>	<b>10</b>
3-1 Dispositions générales aux transactions	5	11-1 La société	10
3-1-1 Registre des transferts	5	11-1-1 Objet social	10
3-1-2 Transactions opérées sur le marché secondaire	6	11-1-2 Durée de la société	10
3-1-3 Transactions opérées en gré à gré	6	11-1-3 Capital	10
3-1-4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus	6	11-2 La Société de gestion	10
3-1-5 Garantie	6	11-3 Conseil de surveillance	10
3-1-6 Droit d'enregistrement	6	11-3-1 Attributions	10
3-1-7 Délai de versement des fonds	6	11-3-2 Composition	10
3-2 Registre des ordres	6	11-3-3 Durée du mandat, renouvellement	10
3-2-1 Les ordres	6	11-3-4 Cumul de mandats	10
3-2-2 Périodicité des prix d'exécution	6	11-3-5 Nomination	10
3-2-3 Mode de transmission des ordres	6	11-4 Expert immobilier	11
3-2-4 Couverture des ordres	6	11-5 Commissaires aux comptes	11
3-2-5 Blocage du marché des parts	7	<b>12 – Information</b>	<b>11</b>
<b>4 – Frais</b>	<b>7</b>	<b>STATUTS</b>	<b>13</b>
4-1 Frais de gestion	7		
4-2 Frais de souscription des parts	7		
4-3 Frais de cession des parts	7		
4-3-1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré	7		
4-3-2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	7		

# NOTE D'INFORMATION

## 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, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- 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 des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers,
  - 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.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations.

## Préambule

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif, a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux Sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou

indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Bien que la SCPI EDISSIMMO n'ait pas vocation à se transformer en OPCI, la Société de gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées et les associés de la SCPI devront se réunir en Assemblée Générale au plus tard le 15 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.

## 1 Introduction

### 1.1 HISTORIQUE

**EDISSIMMO** est issue de l'opération de fusion absorption des 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'élève désormais à 828 259 380 euros divisé en 5 413 460 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

Au 31 décembre 2010, Edissimmo réunit 46 095 associés et détient environ 96 actifs, représentant 596 395 m<sup>2</sup> et 1 284 M€ (hors droits) en valeur d'expertise.

La SCPI est investie à 79% en bureaux, le solde étant réparti sur les entrepôts, les commerces et l'hôtellerie. L'allocation géographique est majoritairement francilienne, 77% des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue.

L'Assemblée Générale extraordinaire du 26 juin 2008 a autorisé la Société de gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 828 259 380 € à 1 008 259 380 €, par création de parts nouvelles, sans

qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Les statuts prévoient la souscription minimum par tout nouvel associé de 25 parts de la SCPI.

### 1.2 POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

#### 1.2.1 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.

#### 1.2.2 Politique de développement

Le patrimoine historique d'EDISSIMMO est issu de la fusion de plusieurs 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.

Afin de limiter les à-coups sur le résultat liés au décalage entre les cessions et le remploi, la SCPI est autorisée à mettre des financements temporaires limités à 15% de la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre de l'exercice précédent. Ces financements permettent d'acquérir des immeubles par anticipation des arbitrages intervenant en fin d'exercice, date à laquelle les lignes de financement peuvent donc être remboursées.

Par ailleurs, afin d'offrir à EDISSIMMO des relais de croissance tout en bénéficiant d'un effet de levier, la SCPI peut contracter des emprunts moyen-long terme dans une limite de 15% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre de l'exercice précédent. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements font systématiquement l'objet d'une couverture.

L'Assemblée Générale du 8 juin 2010 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 15% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2009. Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale ordinaire.

## 1.3 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article 214-55 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 SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, cette dernière doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité civile des associés à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

## 2 Conditions générales de souscription des parts sociales

### 2.1 FORME DES PARTS

Les parts sont d'une valeur nominale de 153 €. Elles sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Elles sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Des attestations de propriété des parts pourront être établies au nom de chacun des associés sur leur demande.

### 2.2 VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part EDISSIMMO est fixée à 153 euros.

### 2.3 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 société, 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 partielle de parts lorsqu'un ordre de vente portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

## 2.4 PROPRIÉTÉ DES PARTS

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription des parts sur le registre des transferts de la société.

## 2.5 MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, conformément à l'article L 214-60 du Code Monétaire et Financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L 214-78) et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur vénale des immeubles composant le patrimoine de la SCPI résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les 5 ans, avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant désigné pour quatre ans par l'Assemblée Générale des associés.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2009 et approuvées par l'Assemblée Générale 2010 sont les suivantes :

- valeur comptable	1 029 173 740,32 €
	soit 190,11 € pour une part
- valeur de réalisation	1 039 500 794,40 €
	soit 192,02 € pour une part
- valeur de reconstitution	1 188 010 657,18 €
	soit 219,45 € pour une part

Conformément à la réglementation en vigueur et afin de pouvoir rouvrir le capital avant la tenue de l'Assemblée Générale prévue le 8 juin 2011, ces valeurs ont été modifiées en février 2011 sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion et approuvé par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 24 février 2011 et les commissaires aux comptes.

Au 31 décembre 2010 elles s'établissent donc de la manière suivante :

- Valeur comptable	1 019 065 323,96 €
	soit 188,25 € par part
- Valeur de réalisation	1 030 999 292,90 €
	soit 190,45 € par part
- Valeur de reconstitution	1 196 254 517,04 €
	soit 220,98 € par part.

Elles seront soumises au vote des associés lors de l'Assemblée Générale 2011.

### Prix de souscription d'une part :

En période d'augmentation de capital, le prix de souscription est constitué du nominal de la part (153 €) et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription et la notice à paraître au BALO. La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment les droits d'enregistrement ou de T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, les frais de Notaire et les commissions.

- à préserver l'égalité des associés.

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

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

## 2.6 RENDEMENT POTENTIEL DE LA PART

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- du montant du capital qui sera perçu, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier concerné sur la durée du placement.

## 2.7 MODALITÉS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Le bulletin de souscription énonce notamment le montant de l'augmentation de capital, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix de souscription des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance et les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription.

### Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs un dossier comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

### Modalités de versement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le présent bulletin original.

Les parts devront être intégralement libérées lors de la souscription.

### Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus exclusivement par l'intermédiaire de tout distributeur agréé par la Société de gestion.

### Date de jouissance des parts des parts nouvelles

Les parts souscrites entreranno en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la souscription.

Par exemple, une part souscrite le 20 juillet 2011 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> novembre 2011 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin janvier 2012, d'un dividende égal à deux tiers de la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

### Modalités de l'augmentation de capital :

- Augmentation du Capital social : 138 073 320 € par émission de 902 440 parts d'une valeur nominale de 153 €
- Capitaux à collecter : 185 000 200 € par émission de parts de 205 € prime d'émission incluse
- Période de souscription :
  - Date d'ouverture : 25/06/2011
  - Date de clôture : 30/06/2012

La Société de gestion se réserve la faculté :

- de limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture, sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital,
- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,
- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, si le montant prévu est collecté,
- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30% du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

- Prix de souscription :

- Valeur nominale 153 €
- Prime d'émission 52 €

Sur laquelle sera notamment amortie une commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte : 6,2 €
- au titre des frais de recherche d'investissements et de réalisation de l'augmentation de capital : 7,4 €
- Prix de souscription 205 €

La commission de souscription, incluse dans le prix d'émission, s'établit à 6% HT (soit 6,59% TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 3% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 3% HT soit 3,59% TTC au taux de TVA en vigueur.

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais.

Le prix de souscription de 205 € s'inscrit dans la fourchette réglementaire de plus ou moins 10% de la dernière valeur de reconstitution qui est de 220,98 €.

## 3 Modalités de sortie

### 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS

#### 3.1.1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société de gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. La transcription 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 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, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. 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, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la 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. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. 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.

### 3.1.2 Transactions opérées sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de gestion, ou par le biais d'un intermédiaire, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au point 3-2-3 et suivants.

La Société de gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

### 3.1.3 Transactions opérées en gré à gré

Les cessions de parts peuvent s'effectuer directement par le porteur de parts par la voie de la cession de gré à gré.

Lorsque l'associé cédant présente un cessionnaire à la société afin de réaliser une cession en gré à gré il adresse directement à la Société de gestion l'acte de cession enregistré. Cette signification doit obligatoirement être accompagnée de la justification du droit d'enregistrement de 5% du montant de la transaction.

### 3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

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. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

### 3.1.5 Garantie

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

### 3.1.6 Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement de 5%.

### 3.1.7 Délai de versement des fonds

Les fonds correspondants à l'exécution des ventes de parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

## 3.2 REGISTRE DES ORDRES

### 3.2.1 Les ordres

Les ordres d'achat et de vente, sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 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 modification 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.

### 3.2.2 Périodicité des 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.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé le dernier jour du mois, à 10h, au terme d'une période de confrontation dont la durée est fixée à 1 mois.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La modification de cette périodicité peut être motivée par des 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 six jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :  
– un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres  
– le bulletin trimestriel  
– le site internet de la Société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

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)

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.

### 3.2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire.

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 "mandat d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire).

La Société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par Internet ou par téléphone.

#### 3.2.3.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Le mandataire remet un exemplaire du mandat 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 du mandat, 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 le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### 3.2.3.2 L'ordre est réceptionné directement par la Société de gestion

Dès réception du mandat, 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 le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 3.2.4 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 le mandat.

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.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 3.2.5 Blocage du marché des parts

#### 3.2.5.1 Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre tenu par la société représentent plus de 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

#### 3.2.5.2 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'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 3.2.5.3 Annulation des ordres inscrits sur le registre

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.

## 4 Frais

### 4.1 FRAIS DE GESTION

La Société de gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée de manière statutaire à 10% HT (soit 11,96% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société.

### 4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Depuis la décision d'augmentation de capital prise par l'Assemblée Générale extraordinaire du 26 juin 2008, la Société de gestion perçoit une commission de souscription à hauteur de 6% HT (soit 6,59% TTC) maximum assise sur le montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission est destinée à couvrir :

- les frais de collecte à hauteur de 3% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 3% HT soit 3,59% TTC au taux de TVA en vigueur.

### 4.3 FRAIS DE CESSION DES PARTS

#### 4.3.1 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.

#### 4.3.2 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 cession de 4,20% TTC maximum de la somme revenant au cédant à la charge de l'acquéreur (3,51% HT).

À cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5% à la charge de l'acquéreur.

## 5 Régime des assemblées

### 5.1 CONVOCATIONS

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

À défaut, elle peut être convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire aux Comptes,
- c) 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 le dixième du capital social,
- d) par le liquidateur.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

À condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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.

### 5.4 VOTE PAR CORESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires 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).

## 6 Répartition des bénéfices distribuables et provisions

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Le résultat est 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.

Le bénéfice distribuable déterminé par l'Assemblée Générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires 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.

La Société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la société a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la société, faisant apparaître que la société 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.

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes de la société 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.

## 7 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société 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 4 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.

## 8 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 L341-3 du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 9 Régime fiscal

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 (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts), qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société\* soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

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

\* *En ce qui concerne la répartition des revenus fonciers à compter de 2011 :*

- *la partie du revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des revenus fonciers, l'associé est imposé, non pas sur le dividende qu'il perçoit mais sur la part (calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions."*

### 9.1 FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES (EN FONCTION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE CONNUE EN MAI 2011)

#### 9.1.1 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.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Déficit Foncier :

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périisol). La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGI).

Micro Foncier :

Le détenteur de parts de SCPI doit, pour bénéficier du micro-foncier, détenir un immeuble en location nue mais 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. Les régimes Malraux ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

Rappel : Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts.

### 9.1.2 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 et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Les placements en certificats de dépôts négociables n'influent pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

– Produits financiers : La quote-part des produits financiers et gains mobiliers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est fiscalisée de façon différente selon que l'associé a opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

- Si l'associé a opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire : la société de gestion prélève directement sur les acomptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux actuellement en vigueur de 31,30% (dont 19% de taux principal + 12,30% de prélèvements sociaux).
- Si l'associé n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire : l'associé déclare dans sa déclaration fiscale annuelle les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon sa tranche d'imposition.

Lorsque l'associé n'a pas expressément manifesté son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

#### Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007

Depuis le 1/01/2007, 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. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au PFL), 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.

### 9.1.3 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 d'ensemble du contribuable (2042) mais immédiatement déclarables et payables au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de part.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 31,30% (19% d'imposition + 12,30% de prélèvements sociaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011), étant précisé que ces taux sont susceptibles de modifications dans le temps par la voie législative.

(En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value bénéficie d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts).

Sauf exception <sup>(1)</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 constatées par le même acte et en cas de fusion de SCPI

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des BIC, des bénéficiaires agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus 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.

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,30%. Le taux du prélèvement applicable, en revanche, aux associés non-résidents non ressortissants de l'Union Européenne est de 33 1/3%.

*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 ans.*

## 9.2 FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES

### 1 - Les revenus

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.

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés :

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

### 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 long terme pour les BIC-IR.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

### 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

## 10 Modalités d'information

### 10.1.1 Le 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.

### 10.1.2 Les bulletins trimestriels d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, 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.

# 11 Administration, direction, contrôle, information de la société

## 11.1 LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** EDISSIMMO

**Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier de nationalité française à capital fixe

Société Civile autorisée à faire offre au public, régie par les Articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 et suivants et R214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, tous textes subséquents et par ses statuts.

Les statuts sont déposés au siège social de la société.

**Immatriculation au RCS :** PARIS 337 596 530

SIRET 00010 Code APE 702 C

### 11.1.1 Objet social

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine.

Pour les besoins de cette gestion, la société peut dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis
- céder des éléments de patrimoine immobilier, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### 11.1.2 Durée de la société

Par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 28 septembre 2001, la société est constituée pour une durée de 45 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce.

Le terme de la société est fixé au 9 mai 2031.

### 11.1.3 Capital

Le capital social statuaire maximum est fixé à la somme de 1 008 259 380 Euros divisé en 6 589 930 parts sociales d'une valeur nominale de 153 Euros chacune, entièrement libérées.

## 11.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion de la société EDISSIMMO est la société AMUNDI IMMOBILIER.

**Dénomination sociale :** AMUNDI IMMOBILIER

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

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme

**Capital social :** 15 666 374 €

**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 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 règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers 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. Nicolas SIMON

#### • Autres administrateurs

M. Bruno CALMETTES

M. Pierre-Paul COCHET

Mme. Corinne FERRIERE

AMUNDI GROUP représenté par M. Michel PELOSOFF

M. Guillaume ROUSSEAU

## 11.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 11.3.1 Attributions

Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la Société de gestion.

### 11.3.2 Composition

À compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002, le Conseil est composé de 7 membres au moins et de 18 membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire.

### 11.3.3 Durée du mandat, renouvellement

- Les membres du Conseil sont nommés pour 6 ans.
- Le Conseil est renouvelé par tiers tous les 2 ans.

Pour les premières applications de la règle de renouvellement, les membres sortants sont désignés par tirage au sort effectué au sein du Conseil. Lorsque le roulement sera établi, le roulement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

### 11.3.4 Cumul de mandats

Tout membre du conseil ne peut cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

### 11.3.5 Nomination

- 1 - Les candidats au Conseil de surveillance doivent posséder au minimum 50 parts et ne pas être âgés de plus de 70 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.
- 2 - La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés.

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.

Au 31 décembre 2010, le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

- Monsieur Roland MEHANI : Président, Cadre supérieur financier,
- Monsieur Thierry LEBRUN : Vice-président, Retraité (Logistique)
- Monsieur René HAMONIC : Vice-président, Retraité (Banque)
- Monsieur Michel LAGRANGE : Vice-président, SCI Familiale représentant la SCI CHANTEMERLE
  
- Monsieur Christian BOUTHIE : Secrétaire, Vétérinaire
- Monsieur Alain ALZY : Retraité,
- Monsieur Michel BAUD : Retraité (Gendarmerie),
- Monsieur François CAPES : Expert forestier
- Monsieur Jean-Pierre DAVID : Retraité (Minist. Equipement),
- Monsieur Renaud DIEZ : Cadre supérieur financier
- Monsieur Paul FOUIN : Retraité (Agro-alimentaire)
- Monsieur Olivier NIEZGODZKI : Ingénieur agronome
- Monsieur Dominique DEVOS : Notaire
- Monsieur André MADEORE : Retraité (Aviation)
- Monsieur Pierre MATHIEU : Retraité (Assurances)

## 11.4 EXPERT IMMOBILIER

L'Assemblée Générale ordinaire du 8 juin 2010 a reconduit le mandat de la société "CBRE VALUATION", Expert immobilier pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## 11.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale ordinaire du 8 juin 2010 a nommé pour six exercices :

- le Commissaire aux comptes Titulaire : Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Monsieur Gilles DUNAND-ROUX
- 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 2015.

## 12 Information

Responsable de l'information : M. Nicolas KERT (Tél. 01.76.33.50 00).

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Nicolas SIMON, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

**Nicolas SIMON**

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° 11-12 en date du 1<sup>er</sup> juin 2011.

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."



## **STATUTS**

# EDISSIMMO

## STATUTS

Maître Marie Pierre ROQUE, Notaire à PARIS (XV<sup>ème</sup>) 13 Place Etienne Pernet, a reçu en la forme authentique le présent acte.

- Par Assemblée Générale extraordinaire du 28 septembre 2001, qui proposait la fusion absorption de cinq SCPI UNIPIERRE I, II, III, IV et V, la Société UNIPIERRE IV a absorbé les quatre autres Sociétés UNIPIERRE I, II, III et V et a pris le nom d'EDISSIMMO.
- Précédemment, les statuts de la SCPI UNIPIERRE IV avaient déjà fait l'objet de modifications par l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 décembre 1986, par décision du Gérant du 07 octobre 1991 et par les Assemblées Générales extraordinaires des 10 juin 1992, 29 décembre 1993, 5 juillet 1995, 11 juillet 1996, 20 décembre 1996, 9 juillet 1998, 26 juillet 2003 et 30 juin 2004.

Le numéro SIREN de la S.C.P.I. EDISSIMMO est 337 596 530 RCS PARIS.

### Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

#### ARTICLE I - FORME

Il est formé par les présentes une société civile faisant offre au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE II - OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la société peut dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis
- céder des éléments de patrimoine immobilier, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### ARTICLE III - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination EDISSIMMO.

#### 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 Ile-de-France par simple décision de la Société de gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE V - DURÉE

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.

### Capital Social - Parts

#### ARTICLE VI - CAPITAL SOCIAL

Le capital social statutaire est fixé à la somme de 828 259 380 Euros divisé en 5 413 460 parts sociales d'une valeur nominale de 153 Euros chacune, entièrement libérées.

#### ARTICLE VII - PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

La prime d'émission, aujourd'hui complètement abondée, ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile 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.

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

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

#### ARTICLE VIII - 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. Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société.

#### ARTICLE IX - 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.

Conformément aux dispositions du livre III du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

## **ARTICLE X - DÉCÈS - 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 droits 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 licitation, 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 XI - 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.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier, qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## **ARTICLE XII - TRANSMISSION DES PARTS**

### **I - Transmission entre vifs**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la S.C.P.I.

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 d'intérêts 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. 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, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenu 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. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

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 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 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Conformément à la loi, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société.

### **II - 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 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-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## Administration de la société

### **ARTICLE XIII - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Conformément à la loi, la société est administrée par une Société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15<sup>e</sup>) – 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 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 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 de gestion nommée en Assemblée Générale convoquée sans délai par le Conseil de surveillance.

La Société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### **ARTICLE XIV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La 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.

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la société.

Et la Société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- 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.

La Société de gestion es-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 XV - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

La 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 de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

### **ARTICLE XVI - 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 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-refactorable du fait de la vacance, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

### **ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

1/ La Société de gestion reçoit 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.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société.

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/ En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 4,20% TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :

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

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

4/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission égale à 6% hors taxes maximum assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse, qui se décompose de la façon suivante :

- 3% hors taxes maximum au profit des distributeurs, notamment les Caisses Régionales du Crédit Agricole,
- 3% hors taxes maximum au profit de la Société de gestion.

### **ARTICLE XVIII - 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.

# Contrôle de la société

## ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1. Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix-huit membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire.

Pour une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002, le Conseil de surveillance sera composé d'un nombre maximum de 28 membres. En outre, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance expireront à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

Le Conseil de surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité à cette date et composé d'un maximum de 18 membres.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années. Toutefois, le Conseil se renouvellera par tiers tous les deux ans.

Pour les premières applications de cette règle, les membres sortants seront désignés par un tirage au sort effectué au sein du Conseil. Par la suite lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Les candidats au Conseil de surveillance doivent posséder au minimum 50 parts et ne pas être âgés de plus de 70 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

### 2. Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un président et, s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-président(s) (avec un maximum de trois), et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de gestion.

### 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

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 et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer 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 société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### 4. Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent, à 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.

### 5. Rémunération

La rémunération du Conseil de surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## ARTICLE XX - 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.

# Assemblées Générales

## **ARTICLE XXI - 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 de 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 le 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 XI, 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 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 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 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 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 de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

## **ARTICLE XXII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la 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 l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle 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 des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la 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 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 XXIII - 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 XXIV - 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 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 de gestion. La 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 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 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 XXV - COMMUNICATIONS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales 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 de gestion adresse à chaque associé les rapports de la 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.

## **Affectation et répartition des résultats**

### **ARTICLE XXVI - 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 XXVII - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la 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 VII 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 des dites Sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

## **ARTICLE XXVIII - RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 et au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le résultat est 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 facturables 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.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires 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 214-73 du Code Monétaire et Financier, la Société de 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.

## **Dissolution - Liquidation**

### **ARTICLE XXIX**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIII ci-dessus pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par lui 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 de 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 charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la société, en touchant 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 XXX**

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.

## **Contestations et élection de domicile**

### **ARTICLE XXXI - 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 XXXII - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



## Edissimmo

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 828 259 380 €  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris  
337 596 530 RCS PARIS