

La lettre Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2013 - Valable jusqu'au 30 juin 2013
Période analysée : du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013

N° 46 - AVRIL 2013



Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	11,50 €
Acompte de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre versement le 22/04/2013	2,87 €

Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	31/03/13
Nombre d'immeubles	93	88	88
Surface totale (en m ²)	581 738	623 093	623 093
Taux d'occupation	89,88 %	83,78 % ⁽³⁾	83,82 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	883 237 788	950 277 186	967 892 994
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	185,14	186,22	186,22
Valeur ISF par part (en €)	187,00	206,12	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	11,50	2,87
Capitalisation (en €)	1 178 804 943	1 397 466 450	1 423 372 050
Nombre de parts	5 772 796	6 210 962	6 326 098
Nombre d'associés	46 627	47 034	46 844
Prix de souscription par part (en €)	nc	225,00 €	225,00 €
Valeur de retrait par part (en €)	nc	206,12 €	206,12 €

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Changement de méthode de calcul : la valeur brute du taux d'occupation financier reflétant plus précisément la performance locative réelle de la SCPI, a été préférée à la valeur nette depuis le 3^e trimestre 2012.

Éditorial

Chers Associés,

C'est dans un contexte économique tendu, sur fond de crise chypriote, que l'année a commencé. En France, une croissance à l'arrêt en 2013 accompagnée d'une accélération de la destruction d'emplois et de la hausse du taux de chômage (plus de 10 % de la population active) semble être le scénario le plus probable. Toutefois, ces conditions n'encourageant pas la consommation, l'inflation devrait normalement être contenue et les conditions de financement devraient, dans ce contexte, rester durablement attractives.

Le marché locatif des bureaux en Ile de France est en baisse mais reste dans la moyenne des dix dernières années. 40 % des surfaces commercialisées en 2012 portent sur des immeubles de plus de 5 000 m², ce qui témoigne d'un mouvement de rationalisation important des directions immobilières des grandes entreprises.

L'offre de surfaces vacantes devrait s'établir à 4 700 000 m² à fin 2013, en hausse de 5 %. Le taux de vacance en Ile de France, à 7,1 % reste faible comparé à celui d'autres capitales européennes.

Néanmoins, ce taux de vacance cache des disparités : à Paris, les loyers des immeubles neufs ou rénovés résisteront, à l'inverse, ceux des immeubles plus anciens et moins bien localisés continueront de baisser.

Avec 16,6 Mds € investis, 2012 confirme l'intérêt des investisseurs pour la pierre sur le marché français.

Les bureaux représentent plus de 60 % des investissements avec une nette préférence pour Paris Intramuros (35 % du total). Les acteurs les plus présents sont toujours les fonds souverains, les compagnies d'assurance, et les SCPI qui privilégient les immeubles de qualité, entièrement loués.

Concernant votre SCPI EDISSIMMO, les signatures de baux les plus significatives du trimestre ont concerné les immeubles des Borromées à Saint-Denis, Rue du Pont à Neuilly-sur-Seine et Quai de Dion Bouton à Puteaux.

Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble situé Quai de Dion Bouton à Puteaux et sur la Tour Areva à La Défense, à la suite de la négociation d'un nouveau bail.

Aucune acquisition ou cession d'immeuble n'a été signée au cours du trimestre.

En revanche, le centre commercial de Chenove près de Dijon, fait l'objet d'une promesse d'acquisition par la SCPI pour un montant de 22 M€. L'acquisition devrait être finalisée fin avril. Son rendement ressort à 5,90 %.

Au 1^{er} trimestre, la collecte nette s'est élevée à 26 M€. L'objectif de distribution prévisionnelle en 2013 est de 11,50 € / part, et se situe au même niveau qu'en 2012.

L'acompte du 1^{er} trimestre, versé le 22 avril, s'élève à 2,87 € / part.

Le prix de souscription est maintenu à 225 €/part et le rendement ressort à 5,1 %.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI



Situation locative du trimestre

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
3 avenue du Stade de France - 93200 Saint-Denis	Bureaux	Relocation	947	05/01/13	4/6/9	275
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	Location	579	01/03/13	3/6/9	141
31 rue du Pont - 92200 Neuilly-sur-Seine	Bureaux	Location	306	01/03/13	3/6/9	97
23 avenue de Poumeyrol - 69300 Caluire & Cuire	Bureaux	Location	513	11/01/13	3/6/9	70

Principales libérations

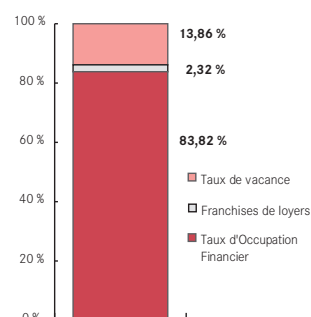
Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Immeuble AXIUM - Bât. F 2/10 rue Marceau 92130 Issy-Les-Moulineaux	Bureaux	741,5	19/02/13	n.s. ¹	230
94 avenue de Villiers - 75017 Paris	Bureaux	611	31/01/13	241	275
23 avenue de Poumeyrol - 69300 Caluire & Cuire	Bureaux	802	31/01/13	148	139

1) non pris en compte lors de l'acquisition

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2013 est de 92,58 % contre 93,84 % au 4^e trimestre 2012.

Taux d'occupation financier 83,82 %



Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Tour AREVA - Place de la Coupole - Paris La Défense	bureaux	1 900	185	30/06/13	Rénovation ascenseurs
Tour AREVA - Place de la Coupole - Paris La Défense	bureaux	1 900	114	30/06/13	Rénovation plateaux
11/15 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	bureaux	621	138	30/06/13	Désamiantage plateaux
11/15 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	bureaux	526	111	01/10/13	Désamiantage plateaux

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
EKO - 278bis/280 avenue Napoléon Bonaparte 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	16 163	4 352	Loyer proposé ajusté en fonction des dernières évolutions du marché de Rueil-Malmaison
4 allée A. Camus - 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	7 261	2 068	Immeuble en vente
5 - 10 rue de la Renaissance - 92160 Antony	Bureaux	8 462	1 224	Nombreuses visites pour des locations partielles de l'immeuble
Avenue Castermant - 77500 Chelles	Commerce	9 156	1 065	Surfaces disponibles en cours de restructuration. La commercialisation est orientée à partir de la livraison des travaux, soit début 2014
Zac de Val Breon Bâtiment 4 - 77610 Châtres	Logistique	22 876	1 029	Contacts en cours avec un locataire potentiel, mais dont la décision dépend de la signature d'un important contrat toujours en attente à ce jour
Tour Panorama - 92120 Montrouge	Bureaux	3 893	853	Sous promesse de vente

Évolution du patrimoine

Aucune acquisition au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Adresse	A / PA****	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison
58 rue Longvic - Centre Commercial 21000 Dijon Chenove	PA	Commerce	6 920	21 789 392	1 334 832		
Total promesses d'acquisition			6 920	21 789 392	1 334 832		

Aucune vente au cours du 1^{er} trimestre 2013

Adresse	V / PV*****	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD *** (en €)
5 Promenade des Bonnettes 92230 Gennevilliers (85% de l'indivision)	PV	Bureaux	4 600	1991	7 247 476		6 800 000
Total promesses de vente			4 600		7 247 476		6 800 000

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Hors Droits - **** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ***** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Marché des parts

Marché primaire

	1 ^{er} trimestre 2013	Total depuis la transformation Capital Variable
<i>Souscriptions</i>		
Nombre de parts	153 458	226 964
Montant (en €)	34 528 050	51 066 900
<i>Retraits</i>		
Nombre de parts	38 322	80 785
Montant (en €)	7 898 931	16 651 404
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Marché de gré à gré

Au total 79 parts ont été échangées de gré à gré au cours du trimestre.

Modalités de retraits et cessions

- **Retrait des parts** : il s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

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

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

- **Cession des parts de gré à gré** : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 8 ans : 7,97 %. Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,41 %.

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €) dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	11,50 13 %	12,50 15 %	12,20 8 %	12,50 0 %	13,00 0 %	13,00 3 %	12,96 7 %	13,00 8 %	12,00 1 %	13,00 10 %
Prix n (en €)	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84
Taux de distribution (en %)	5,54	5,99	5,63	6,32	6,17	5,97	6,45	6,93	6,63	7,84

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

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

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n (en €)	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84
Variation n/n-1 (en %)	-0,56	-3,74	9,62	-6,05	-3,34	8,35	7,12	3,72	9,13	13,95

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

Vie sociale

Les Associés de la Société EDISSIMMO sont convoqués, sur première convocation, le **jeudi 13 juin 2013 à 14 heures, à l'hôtel LE MEDITEL, 28 Boulevard Pasteur, 75015 PARIS (métro Pasteur)**, en assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

Il convient en effet de préciser que dans l'hypothèse où le quorum requis pour les résolutions du ressort de l'assemblée générale ordinaire est atteint lors de la première convocation, les associés de la Société EDISSIMMO pourront valablement délibérer sur les résolutions du ressort de l'assemblée générale ordinaire même si certaines d'entre elles sont conditionnées à l'approbation par les associés de la Société EDISSIMMO de résolutions du ressort de l'assemblée générale extraordinaire.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée (conformément à l'article 22 des statuts, l'Assemblée est présidée par la Société de Gestion) ou sans indication de mandataire (conformément à l'article L. 214-74 du Code monétaire et financier, "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 résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution"), à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 26 juin 2013 à 14 heures.

Glossaire

- **Le taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés (franchises incluses) et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraité afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).
- **Franchise** : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.
- **La valeur nette comptable** correspond à la valeur d'acquisition des immeubles hors taxes et hors droits et à la valeur nette des autres actifs.
- **La valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions.
- **Le prix de retrait** correspond au prix de vente. Il s'entend net de frais et est déterminé par la Société de Gestion.
- **Le prix de souscription** correspond au prix payé par l'acquéreur. Il s'entend frais inclus et est déterminé par la Société de Gestion.



Pour plus d'informations
ou si vous souhaitez souscrire

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts
- les bulletins de souscription et de retrait



EDISSIMMO : Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
n° 12-22 par l'AMF le 28 septembre 2012.

Crédit photo : Christophe Audebert

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.
Site internet : www.amundi-immobilier.com