

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2012 - 03

31

Valable du :
1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012

Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2012 (avant imposition)	11,50 €
Acompte de distribution 2012	
- 1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2012	2,88 €
- 2 ^e trimestre versement le 20/07/2012	2,87 € dont 0,50 € / part de PVI
- 3 ^e trimestre versement le 20/10/2012	2,88 € dont 0,50 € / part de PVI

■ Chiffres clés

	31/12/10	31/12/11	30/09/12
Nombre d'immeubles	96	93	89
Surface totale (en m ²)	619 798	581 738	572 025
Taux d'occupation financier	90,16 %	89,88 %	82,80 % ⁽¹⁾

	828 259 380	883 237 788	945 527 607
Capital social (en €)			
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	190,45	185,14	185,14
Valeur ISF par part (en €)	203,00	187,00	nc
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,20	12,50	8,63

	1 211 857 156	1 178 804 943	1 261 939 460
Capitalisation (en €)			
Nombre de parts	5 413 460	5 772 796	6 179 919
Nombre d'associés	46 095	46 627	47 195

(1) Voir glossaire.

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

Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

La demande de bureaux devrait atteindre un volume de l'ordre de 2,1 millions de m² en année pleine pour l'Ile-de-France, dans une hypothèse de faible croissance de l'économie française (de 0,3 % en 2012 et 0,8 % en 2013). Dans ces conditions, le taux de la vacance des locaux devrait légèrement progresser du fait de l'attentisme des grands utilisateurs de bureaux.

Cependant, l'Ile-de-France ne semble pas en risque de suroffre en l'absence de livraison d'immeubles neufs. L'offre reste constituée à 80 % de surfaces de seconde main, plus ou moins obsolètes, le manque de surfaces neuves limitant le risque de départ des locataires.

Le marché de l'investissement réalise de bonnes performances, avec des volumes investis de 4,8 milliards d'euros dans la région parisienne au premier semestre 2012. Les prix ont légèrement augmenté et devraient se stabiliser à court terme.

Au 3^e trimestre 2012, le taux d'occupation financier de la SCPI EDISSIMMO ressort à 82,80 %, en hausse de 1 % par rapport au trimestre précédent.

La distribution du 3^e trimestre 2012 s'élèvera à 2,88 € / part réparti entre 2,38 € / part (avant imposition) et 0,50 € / part résultant de la plus-value immobilière (net d'impôt).

L'augmentation de capital clôturée en juin 2012 a été un succès et a permis de collecter 157 M€. À ce jour, 75 M€ restent à investir, dont 50 M€ sont d'ores et déjà engagés par la signature de deux promesses d'acquisition :

- Le Rivay (09/2012), immeuble de 5 408 m² de bureaux à Levallois-Perret (92), 100 % occupé, offrant un rendement de 6,1 %, acquisition en indivision avec une autre SCPI du Groupe.

- Le Riva (10/2012), immeuble de 6 924 m² de bureaux à Neuilly (92), 100 % occupé, offrant un rendement de 5,63 %, acheté en indivision avec une autre SCPI du Groupe.

Le reste de la collecte devrait être investi dans les prochains jours par l'acquisition d'une plateforme de logistique en Province, contribuant ainsi à la diversification d'Edissimmo.

La collecte d'Edissimmo va se poursuivre au cours des prochains mois suite à sa transformation en SCPI à capital variable.

Le nouveau prix de souscription des parts a été fixé à 225 € / part.

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€)
20 Rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	Relocation	3 391	01/07/12	3/6/9 ans	899
143 Boulevard Anatole France - 93100 SAINT DENIS	Bureaux	Location	4 691	01/07/12	6/9 ans	751
165 Avenue du Bois de la Pie - 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	Relocation	1 414	01/07/12	2/3/6 ans	214
23 Rue Maryse Bastié - 69500 BRON	Bureaux	Location	1 682	01/08/12	3/6/9 ans	203
31 Rue du pont - 92200 NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	Location	117	11/08/12	3/6/9 ans	36

Principales libérations

Adresse	Type	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
111-113, Rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	330	30/09/12	109 633	109
18 Avenue Parmentier - 75011 PARIS	Bureaux	190	31/08/12	32 518	49

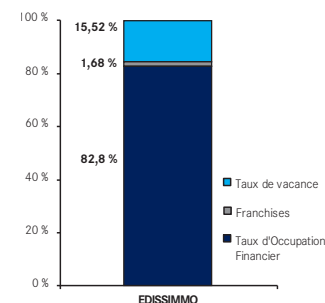
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2012 est de 90,88 % contre 92,05 % au 2^e trimestre 2012.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux techniques
5/10 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Restaurant d'entreprise	695	850	31/10/12	Rénovation
ZAC des Barbannières - 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	1 200	318	30/09/12	Rénovation dans le cadre du bail signé avec Europe Assistance
11/15 Quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	621	290	01/01/13	Rénovation

Taux d'occupation financier



Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
278bis/280 Avenue Napoléon Bonaparte - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	16 163	4 671	Travaux livrés au 2 ^e trim. 2012. En cours de commercialisation
4, Allée A. Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	6 122	2 039	Immeuble en vente
5/10 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	8 462	1 902	Travaux en cours - Restaurant d'entreprise finalisé en Septembre
7 Rue Paul Dautier - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux	4 837	1 066	Bail signé à effet au 1 ^{er} Nov. 2012
Zac Val Bréon Batiment 4 - 77610 CHATRES	Logistique	17 107	1 001	En cours de commercialisation
14/18 Avenue du Gendarme Castermant - 77500 CHELLES	Commerce	9 054	915	Restructuration en cours
31 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	Commerce	551	792	Bail signé à effet au 1 ^{er} trim. 2013

Évolution du patrimoine

Aucune acquisition au cours du 3^e trimestre 2012

Acquisitions et promesses d'acquisitions	A / PA ****	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
70 Rue Rivay - 92300 LEVALLOIS PERRET (Indivision 50 %)	PA	Bureaux	2 704	18 230 000	1 124 766	-
Total promesses d'acquisitions			2 704	18 230 000	1 124 766	

Cessions et promesses de cessions	V / PV *****	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD *** (en €)
60/62 Rue Danjou - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	V	Bureaux	1 340	1986	3 619 000	26/07/12	6 300 000
79 Rue de Sèvres - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	V	Bureaux	2 154	1986	7 078 000	03/08/12	9 000 000
121/123 Avenue Edouard-Vaillant - 92300 LEVALLOIS PERRET	V	Bureaux	1 619	1989	3 429 000	14/09/12	6 725 000
1 Rue des Blés - 93110 SAINT DENIS (Indivision : 50 %)	V	Bureaux/Activité	4 600	1991	2 744 000	28/09/12	4 700 000
Total cessions			9 713		16 870 000		26 725 000
696 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	PV	Bureaux	2 207	1989	6 593 000	-	10 350 000
165-173 Avenue Pierre-Brossolette et 58 Avenue de la Mame - 92120 MONTROUGE	PV	Bureaux	3 893	1979	6 543 000	-	3 690 653
Route Nationale, La Châtonnerie - 45770 SARAN	PV	Entrepôt	5 600	1978	560 000	-	250 000
Total promesses de cession			11 700		13 696 000		14 290 653

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

Marché des parts

■ Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais au 30/09/2012 : 187 €

Prix d'exécution frais inclus au 30/09/2012 : 204,2 €

Au total 23 156 parts ont été échangées au cours du trimestre à un prix moyen hors frais de 187 €.

Date de confrontation du trimestre	29/07/12	31/08/12	30/09/12
Nombre de parts échangées	8 714	7 409	7 033
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	187	187	187
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	204,2	204,2	204,2
Nombre de parts en attente de cession			32 241 parts soit 0,52 % de la capitalisation

■ Marché de gré à gré

Au total 1 934 parts ont été échangées en gré à gré au cours du trimestre.

Modalités de retraits et de 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.

- **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.

- **Cession des parts sur le marché secondaire** : elle s'effectue avec intervention de la société de gestion.

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 : 8,12 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 11,51 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Distribution (en €)	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00	13,00	11,70
Prix n (en €)	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84	145,54
Taux de distribution (en %)	5,99	5,63	6,32	6,17	5,97	6,45	6,93	6,63	7,84	8,04

(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

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽²⁾

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n (en €)	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84	145,54
Variation n/n-1 (en %)	-3,74	9,62	-6,05	-3,34	8,35	7,12	3,72	9,13	13,95	

(2) 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

L'Assemblée Générale Mixte des 6 et 20 septembre 2012 a adopté toutes les résolutions à la majorité, entre 85,38 % et 87,20 %.

Fiscalité du patrimoine

■ Hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, prévoit une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1^{er} juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 15,5 % de Prélèvement Sociaux (PS)).

Directive Européenne AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- Évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuées par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure une fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

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

Société Civile de Placement Immobilier

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

Siège Social :

91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Adresse postale :

91/93, Boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris