

# La lettre Edissimmo

## SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Valable jusqu'au 30 septembre 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> Avril 2013 au 30 Juin 2013

N° 47 - JUILLET 2013



### Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2013	
1 <sup>er</sup> trimestre versement le 22/04/2013	2,87 €
2 <sup>e</sup> trimestre versement le 22/07/2013	2,88 € dont 0,50 €/part de PVI <sup>(*)</sup>

(\*) Le paiement du revenu et de la plus-value immobilière (PVI) s'effectuera à la même date et en deux versements séparés.

### Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Nombre d'immeubles	93	88	90
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	581 738	623 093	636 972
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,88 %	83,78 % <sup>(2)</sup>	84,64 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	883 237 788	950 277 186	976 525 101
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	185,14	186,22	186,22
Valeur ISF par part (en €)	187,00	206,12	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	11,50	5,75
Capitalisation (en €)	1 178 804 943	1 397 466 450	1 436 066 325
Nombre de parts	5 772 796	6 210 962	6 382 517
Nombre d'associés	46 627	47 034	53 233 <sup>(4)</sup>
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<sup>e</sup> trimestre 2012.

(4) Prise en compte des usagers.

### Éditorial

Chers Associés,

Après une croissance en France proche de zéro en 2012, les indicateurs économiques continuent leur dégradation au 1<sup>er</sup> semestre 2013, entraînant une hausse du chômage.

Le nombre de nouvelles signatures de baux est en recul, notamment sur les grandes surfaces qui avaient animé le marché locatif en 2012. Toutefois, le nombre de m<sup>2</sup> vacants (3,5 millions de m<sup>2</sup>) se maintient avec un taux de vacance à 6,5 %. Cette stabilité relative masque cependant une dégradation de la qualité de l'offre, les immeubles neufs ne représentant plus que 17 % du parc contre 28 % fin 2009. Ayant bien résisté jusqu'alors, les loyers moyens s'inscrivent en baisse de 1,2 % par rapport à fin 2012 et les niveaux de franchise ou d'accompagnement des locataires (travaux d'aménagement par exemple) progressent. Ce phénomène est d'autant plus marqué que les locaux sont mal situés ou en mauvais état.

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 2,2 milliards d'euros sur le trimestre, en hausse de 16 % sur 12 mois. Les investisseurs s'intéressent principalement aux immeubles les mieux placés et plus particulièrement ce trimestre aux commerces. La plupart des acquéreurs privilégient les immeubles bénéficiant de baux fermes d'au moins 6 ans. Cet attrait pour l'investissement en immobilier d'entreprise s'explique par un rendement locatif moyen toujours deux fois plus élevé que le placement sans risque (l'obligation d'état).

Selon les prévisions des différents analystes, la progression du PIB serait à peine positive sur l'ensemble de l'année 2013. Dans ce contexte, les signatures de baux en Ile-de-France en 2013 devraient néanmoins atteindre un niveau comparable à la moyenne de ces dernières années mais les loyers pourraient poursuivre leur léger recul.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester soutenu, du fait des rendements comparativement attractifs. La demande devrait continuer de porter sur les immeubles les plus qualitatifs, les mieux placés aux loyers les plus sécurisés, principes qui guident notre stratégie d'investissement.

Concernant la SCPI EDISSIMMO, ce trimestre le taux d'occupation financier ressort à 84,64 %, en hausse de 0,82 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Les signatures de baux les plus significatives du trimestre ont représenté un total de 436 K€ alors que les libérations ont représenté un montant total de 173 K€.

Par ailleurs, des travaux ont été réalisés dans les immeubles situés Avenue de Villiers et Avenue de l'Opéra à Paris et Rue de la Renaissance à Antony suite au départ de locataires. Sur les 2 immeubles parisiens, des négociations avancées sont en cours.

Au 2<sup>e</sup> trimestre, la collecte nette s'est élevée à 12,7 M€ et nous avons signé une promesse pour la vente d'un immeuble situé Rue Louis Roche à Gennevilliers, dont la réitération de l'acte est intervenue le 1<sup>er</sup> juillet, pour 5,25 M€.

La collecte et l'arbitrage du 1<sup>er</sup> semestre 2013 ont d'ores et déjà été investis au travers de l'acquisition de 2 immeubles :

- Centre commercial de Dijon Chenove pour 17 M€ (indivision à 40 %), à un rendement immédiat de 5,90 %,
- Center Parc dans la Vienne (VEFA livrée en 2015) pour 32 M€, à un rendement de 6 % - bail ferme de 11 ans.

Nous avons signé également une promesse pour l'acquisition d'un immeuble parisien :

- Rue du Château des Rentiers Paris 13<sup>e</sup> pour 24 M€ (indivision à 50 %), avec un rendement immédiat de 7,05 % - bail ferme restant de 7 ans.

L'objectif de distribution prévisionnelle en 2013 est maintenue à 11,50 € / part.

Le prix de souscription est de 225 € / part avec un rendement prévisionnel sur 2013 de 5,1 %.

L'acompte du 2<sup>e</sup> trimestre, versé le 22 juillet, s'élève à 2,88 € / part dont 0,50 € de plus-value immobilière (PVI).

Nous remercions les Associés qui ont participé aux Assemblées Générales de juin dernier.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabatt  
Gérante de la SCPI



## Situation locative du trimestre

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
11/15 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	Relocation	677	15/05/13	6/9	120
111 Rue Cardinet 75017 PARIS	Bureaux	Relocation	336	01/04/13	6/9	115
8-10 Cours Charlemagne - 69002 LYON	Activités	Location	349	17/06/13	6/9	102
31 Rue du Pont 92200 NEUILLY S/SEINE	Activités	Relocation	621	15/05/13	2	99

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
5/10 Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	Bureaux	624	30/04/13	160	94
ZAC des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	392	30/06/13	60	59
ZAC des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	114	15/04/13	31	20

\* Hors Taxes/Hors Charges

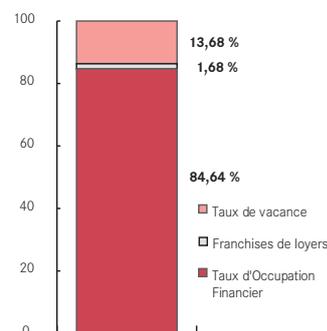
### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 95,76 % contre 92,58 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
94 Avenue de Villiers 75017 PARIS	bureaux	611	645	01/08/13	Rénovation intérieure et extérieure d'un hôtel particulier
5 Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	bureaux	632	483	01/11/13	Rénovation complète d'un étage et des parties communes (bâtiment C)
5 Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	bureaux	509	416	01/11/13	Rénovation complète d'un étage et des parties communes (bâtiment B)
31 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS	bureaux	425	130	01/07/13	Participation aux travaux privatifs suite renouvellement du bail

### Taux d'occupation financier 84,64 %



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
EKO - 278 bis/280 Avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	16 163	4 400	Stratégie commerciale ajustée
4 Allée A.Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	7 261	2 092	Immeuble en vente
5 - 10 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	8 462	1 320	Nombreuses visites pour des locations partielles de l'immeuble
Avenue Castermant - 77500 CHELLES	Commerces	10 113	894	Sur la base de la nouvelle structure, travaux en cours
Zac de Val Breon Bâtiment 4 77610 CHATRES	Logistique	17 107	770	Stratégie commerciale ajustée
31 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	Commerces	553	350	Report de la signature au 3 <sup>e</sup> trimestre 2013

\* Hors Taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Adresse	A / PA****	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison
Center Parc 86120 MORTON	A	Hôtellerie	8 343	32 121 000	1 927 262	29/05/13	31/03/15
58 Rue Longvic 21000 DIJON-CHENOVE (40 % de l'indivision)	A	Commerces	5 536	17 431 513	1 029 487	23/04/13	
<b>Total Acquisitions</b>			<b>13 879</b>	<b>49 552 513</b>	<b>2 956 749</b>		
122 Rue du Château des Rentiers 75013 PARIS (50 % de l'indivision)	PA	Bureaux	8 729	23 690 528	1 675 149		
<b>Total promesses d'acquisitions</b>			<b>8 729</b>	<b>23 690 528</b>	<b>1 675 149</b>		

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA)

### Cessions

Adresse	V / PV *****	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD *** (en €)
119-131 Rue Louis-Roche 92230 GENNEVILLIERS	PV	Activités/Bureaux	5 228	1990	4 848 519		5 250 000
<b>Total Promesses de ventes</b>			<b>5 228</b>		<b>4 848 519</b>		<b>5 250 000</b>

\*\*\* Hors Droits - \*\*\*\*\* Vente (V) / Promesse de vente (PV)

## Marché des parts

### Marché primaire

	Total depuis la transformation Capital Variable	2 <sup>e</sup> trimestre 2013
<b>Souscriptions</b>		
Nombre de parts	321 650	94 686
Montant (en €)	72 371 250	21 304 350
<b>Retraits</b>		
Nombre de parts	119 052	38 267
Montant (en €)	24 538 998	7 887 594
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Marché de gré à gré

Au total 64 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 <sup>(1)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €) dont RAN et/ou PVI (%) <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>

	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.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Vie sociale

Lors des Assemblées Générales d'EDISSIMMO des 13 et 26 juin 2013, toutes les résolutions ont été adoptées.

### Nomination des candidats au Conseil de Surveillance

Sont élus : Mongarny Daniel  
Bastin Philippe  
Mehani Roland  
Baud Michel

## Contactez Amundi Immobilier

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :

**0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).**

## 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<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est 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](http://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 À CAPITAL VARIABLE

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 12-22 en date du 28/09/2012

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Adresse postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

**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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photo : Christophe Audebert