

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2012 - 02

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012

### ■ Situation du capital au 30 juin 2012

► Nombre total de parts

6 179 919

► Capital nominal

945 527 607 €

► Nombre d'associés

47 434

## Edissimmo

### ■ ÉDITORIAL

#### Contexte économique

Le contexte économique reste détérioré. La croissance du PIB devrait être proche de 0,3 % en 2012 avec une reprise en 2013 estimée à 1,1 %. Le taux de chômage devrait se stabiliser autour de 9,5 % en moyenne en 2012 pour rester en deçà de 10 % en 2013.

S'agissant du marché immobilier, au 2<sup>e</sup> trimestre les petites surfaces (+ 2 %) comme les moyennes (- 6 %) ont mieux résisté par rapport aux grandes surfaces (- 19 %) avec 430 000 m<sup>2</sup> commercialisés seulement. Des disparités par secteur géographique sont à constater d'un trimestre à un autre mais de manière générale la première couronne aura vu sa demande placée progresser plus fortement (+ 30 % en un trimestre) grâce au report des grands utilisateurs sur les immeubles neufs de cette zone. Les valeurs locatives sur des produits neufs ou rénovés sont quasi stables, l'ajustement s'opérant par les mesures d'accompagnements (franchises de loyers, prise en charge des travaux d'aménagement) pouvant aller de 10 à 20 % du loyer facturé.

L'ampleur de l'offre dans certains secteurs précis pourrait conduire à un ajustement des valeurs locatives à court terme.

La stabilité de l'offre immédiate de 3,6 Millions de m<sup>2</sup> à l'échelle francilienne masque un contraste fort entre le marché parisien, où les disponibilités baissent, et les autres secteurs plus éloignés. Les taux de vacance s'échelonnent entre 3 et 8 % à Paris. Alors que le Croissant Ouest (Neuilly Sur Seine et Levallois) (13 %) et la Première Couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val de Marne) (10 %) ont vu leur offre augmenter (+ 10 % en un an).

Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont peu impacté le niveau de l'offre immédiate puisque sur les 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés ce trimestre seuls 50 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Il en va différemment des libérations des surfaces de seconde main avec près de 280 000 m<sup>2</sup> qui seront sur le marché dans les prochains mois.

Pour finir les fortes indexations des loyers ces derniers trimestres pourraient provoquer des disparités entre les loyers quittancés des loyers de marché, ce qui pourrait entraîner des négociations à la baisse en cours de bail.

#### Évolution récente d'Edissimmo

Pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2012, le taux d'occupation financier ressort à 81,60 %, en ligne par rapport au trimestre précédent.

À titre exceptionnel et conformément à l'approbation en Assemblée Générale, une partie de la distribution 2012 va pouvoir être réalisée par prélèvement sur les plus-values immobilières. Sur cette base, la distribution du 2<sup>e</sup> trimestre 2012 s'élèvera à 2,87 € /part dont 0,50 € / part de distribution réalisée par prélèvement sur la plus-value immobilière (montant déjà fiscalisé au cours des exercices antérieurs).

L'augmentation de capital qui a démarré en juin 2011 s'est clôturée le 30 juin 2012 et a permis de collecter 157 M€ en 12 mois. Près de 50 % de la collecte a été investie au travers des 2 acquisitions réalisées en décembre dernier. Plusieurs dossiers d'acquisition sont à l'étude et une promesse d'acquisition pourrait être signée au cours des prochaines semaines pour 25 % de la collecte, le solde devant être investi au plus tard d'ici la fin de l'année 2012.



Aussi, afin d'accompagner la poursuite du développement d'Edissimmo, nous vous proposerons d'introduire une clause de variabilité du capital social dans ses statuts afin de :

- Permettre aux souscripteurs d'investir sans contrainte de délai de période de souscription à de nouvelles parts, dans le cadre d'un plafond de collecte décidé par les associés en Assemblée Générale ;
- Bénéficier d'une opportunité additionnelle par un nouveau marché primaire avec un prix de souscription et une valeur de retrait fixés en fonction de la valeur des actifs.

Dans ce cadre, nous vous convions à participer aux Assemblées Générales prévues les 6 et 20 septembre sur 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> convocation. Vous recevrez prochainement la documentation vous expliquant le détail de cette opération et les projets de résolutions sur lesquels vous serez amenés à vous exprimer. Nous vous remercions de votre participation, soit par votre présence, soit en votant par correspondance.

Nous vous remercions de votre confiance

**Anne DUPERCHE-RABANT**  
Gérante de la SCPI

## Chiffres Clés (par part)

Résultat au 31/12/2011	10,57 €*
Dividende annuel définitif 2010 (avant imposition)	12,20 €
Dividende annuel définitif 2011 (avant imposition) + distribution exceptionnelle	11,50 € 1,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2012	11,50 €
Acompte sur dividende 2012 <sup>(1)</sup>	
– 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 20/04/2012)	2,88 €
– 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/07/2012)	2,87 €
Dont – résultat d'exploitation	2,37 €
– distribution de plus-values immobilières	0,50 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2012 <sup>(2)</sup>	185,14 €
Prix d'exécution (net vendeur au 29/06/2012)	187,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 29/06/2012)	204,20 €

\*par part en jouissance

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % et PFL au taux de 24 % appliqué sur option. Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(2) Valeur de réalisation au 31 décembre 2011 approuvée par l'Assemblée générale du 14 juin 2012.

## Augmentation de capital

Visa AMF SCPI N°11-12 du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Prix de souscription : 205 €/part.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 25 juin 2011, le montant des souscriptions au 30 juin 2012 s'élève à 157 124 095 euros avec une souscription moyenne de 46 763 € par porteur. L'augmentation de capital s'est clôturée le 30 juin 2012.

### ■ Suivi des souscriptions depuis l'ouverture de l'augmentation de capital

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Juin 2011	1 299	266 295 €	6
Juillet 2011	134 651	27 603 455 €	527
Août 2011	60 371	12 376 055 €	372
Septembre 2011	36 446	7 471 430 €	256
Octobre 2011	50 996	10 454 180 €	273
Novembre 2011	35 183	7 212 515 €	198
Décembre 2011	40 390	8 279 950 €	261
Janvier 2012	46 130	9 456 650€	209
Février 2012	70 461	14 444 505€	233
Mars 2012	78 930	16 180 650€	221
Avril 2012	43 779	8 974 695 €	199
Mai 2012	43 338	8 884 290 €	176
Juin 2012	124 485	25 519 425 €	429
<b>TOTAL</b>	<b>766 459</b>	<b>157 124 095 €</b>	<b>3 360</b>

## Marché des parts

### ■ Situation du marché secondaire au 30 juin 2012

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
30/04/2012	5 495 parts	204,20 €	187 €	1 785 parts	26 478 parts
31/05/2012	4 970 parts	204,20 €	187 €	417 parts	26 084 parts
29/06/2012	7 319 parts	204,20 €	187 €	196 parts	26 052 parts

Au total, 17 784 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 187 €.

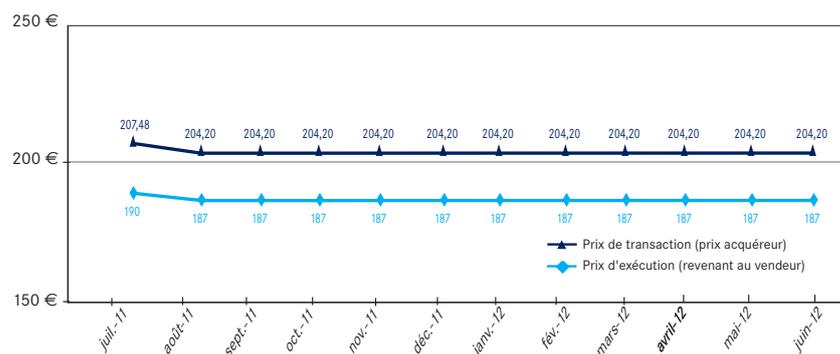
### ■ Demandes d'achat et d'offres de vente en attente au 30 juin 2012

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
153 €	179		
162 €	17		
187 €			69 551
188 €		417	
189 €		223	
190 €		2 084	1 042
191 €		118	
192 €		54	
194 €		26	
195 €		214	
196 €		39	
199 €		565	
200 €		1 535	
201 €		151	
202 €		195	
204 €		5 026	
205 €		5 634	
210 €		853	
213 €		195	
214 €		73	
215 €		1 300	
218 €		140	
219 €		950	
220 €		4 181	

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
223 €		56	
224 €		86	
225 €		309	
227 €		89	
229 €		2	
230 €		153	
231 €		2	
233 €		2	
234 €		129	
236 €		2	
239 €		2	
240 €		145	
242 €		2	
247 €		36	
249 €		39	
250 €		201	
251 €		120	
275 €		61	
280 €		137	
300 €		152	
350 €		283	
400 €		68	
460 €		3	
	<b>196 parts</b>	<b>26 052 parts</b>	<b>70 593 parts *</b>

(\*) Soit 1,14 % de la capitalisation.

### ■ Prix d'exécution et de transaction sur le marché (en €/part)



#### Date de fin de jouissance

Les parts cédées ne participent plus aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour au cours duquel la cession intervient.

## ■ Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur ainsi que les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values) sont disponibles sur notre site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

966 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

## Gestion des immeubles

### ■ Situation locative au 30 juin 2012

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012, Edissimmo a enregistré 5 libérations représentant une superficie de 9 250 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 2 075 K€.

Au cours de cette période, 4 baux ont pris effet, dont 3 locations et 1 renouvellement, pour un loyer annuel de 413 K€ et une surface de 1 779 m<sup>2</sup>.

#### Les prises d'effet du trimestre ont concerné :

- Blagnac (31) signature d'un bail de 9 ans pour une superficie 1 091 m<sup>2</sup> de bureaux
- Neuilly Sur seine (92) signature d'un bail 3/6/9 ans pour une superficie de 200 m<sup>2</sup> de bureaux
- Levallois Perret (92) signature d'un bail 3/6/9 ans pour une superficie de 63 m<sup>2</sup> de bureaux
- Paris (75) 31 Avenue de l'Opéra renouvellement d'un bail 3/6/9 ans pour une superficie de 425 m<sup>2</sup>

#### ■ Manques à gagner

Manques à gagner supérieurs à 500 K€/ an pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

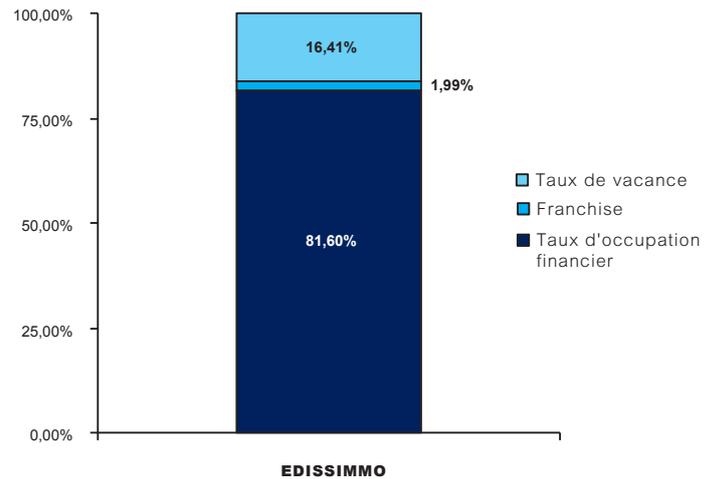
Les principaux manques à gagner concernant le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 :

- 278 bis/280 Avenue Napoléon Bonaparte - 92500 Rueil Malmaison, loyer trimestriel de 1 155 K€ HT hors charges
- 4 Allée Albert Camus – 92500 Rueil Malmaison, loyer trimestriel de 504 K€ HT hors charges
- 5/10 Avenue du Général de Gaulle – 92160 Antony, loyer trimestriel de 470 K€ HT hors charges
- Chelles (77500), loyer trimestriel de 414 K€ HT hors charges
- 7 Rue Paul Dautier – 78140 Velizy Villacoublay, loyer trimestriel de 300 K€ HT hors charges
- Avenue de l'Opéra – Paris, loyer trimestriel de 196 K€ HT hors charges
- Rue Collange – 92300 Levallois-Perret, loyer trimestriel de 161 K€ HT hors charges
- Le Monolithe – 69 Lyon, loyer trimestriel de 132 K€ HT hors charges
- Chatres 4 (77), loyer trimestriel de 130 K€ HT hors charges

Sur l'immeuble de bureau situé à Vélizy, un bail de 6 ans ferme a été signé le 20/06/2012 sur la totalité de l'immeuble et prend effet le 01/11/2012. Le loyer annuel représente 1,2 M€ en année pleine.

Concernant l'immeuble de Levallois qui est sous promesse de vente, aucune commercialisation n'est entreprise à la demande de l'acquéreur, car il le destine dans une opération de promotion.

Taux d'occupation financier : 81,60 %.



Taux d'encaissement au 30 juin 2012 des loyers facturés : 92,05 % contre 97,75 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

**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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**Taux d'Occupation Financier** : Rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

## Acquisitions et cessions du 2<sup>e</sup> trimestre 2012

### ■ Acquisitions

Aucune acquisition au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### ■ Cessions

Aucune cession au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### Promesses de vente

Adresse	Type d'actif	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Prix de vente (H.D.*)
121/123 Avenue Edouard-Vaillant - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	1 619	1989	6 725 000 €
60/62 Rue Danjou - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	1 340	1986	6 300 000 €
1 Rue des blés - 93200 Saint-Denis (Quote-part indivise d'Edissimmo : 50 % de l'immeuble)	Bureaux/Activité	4 600	1991	4 700 000 €
79 Rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 154	1986	9 000 000 €
18 Avenue Parmentier - 75 Paris	Bureaux	2 288	1978	8 800 000 €
<b>Total promesses de Vente</b>		<b>12 001 m<sup>2</sup></b>		<b>35 525 000 €</b>

\* Hors droits

En 2012, votre Société de Gestion va poursuivre une politique d'arbitrage portant sur des actifs présentant d'importants risques techniques et/ou locatifs à court ou moyen terme, de manière à stabiliser le rendement d'Edissimmo.



Rue des Pirogues – Paris 12<sup>e</sup>



Avenue Pierre de Coubertin – Paris 13<sup>e</sup>

## EDISSIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)  
N° 11-12 du 1<sup>er</sup> juin 2011.

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur  
75710 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](http://www.amundi-immobilier.com)

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

Crédit photos : Christophe Audebert, Groupe Virgil

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2012 a adopté toutes les résolutions à la majorité (entre 93,08 % et 97,48 %).

Une Assemblée Générale Mixte de EDISSIMMO se tiendra le **jeudi 6 septembre 2012** à 14 heures à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie extraordinaire de l'Assemblée est de 50 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation

et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. 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, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

**À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le 20 septembre 2012 à 10 heures.**

La note d'information d'EDISSIMMO visée par l'AMF est disponible sur le site d'Amundi Immobilier ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com))

Si vous souhaitez la recevoir, nous vous invitons à nous la demander.

Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons :

- 1) à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque
- 2) à consulter le site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

# Amundi

ASSET MANAGEMENT

