



# Edissimmo

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

Valorisez votre patrimoine avec de l'immobilier d'entreprise  
de qualité en investissant dans la SCPI Edissimmo - Durée recommandée : 8 ans

Augmentation de capital ouverte jusqu'au 30 juin 2012\*





## 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.

\* La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.

## Une occasion unique de devenir associé d'Edissimmo

En participant à l'augmentation de capital d'Edissimmo, la première depuis 10 ans, vous investissez dans une SCPI qui compte sur le marché de par sa taille et son ancienneté.

### ➤ Edissimmo en quelques mots

- Un accès à une classe d'actifs : l'immobilier d'entreprise en France, généralement réservée aux investisseurs professionnels.
- Une classe d'actifs décorrélée des marchés financiers, néanmoins soumis aux cycles du marché immobilier qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le capital n'est pas garanti.
- Des revenus potentiels complémentaires sous forme de dividendes, issus des revenus locatifs éventuels de la SCPI, distribués selon ses résultats et sur décision de l'Assemblée Générale des associés.
- La fiscalité des revenus fonciers.
- La délégation de l'ensemble de la gestion moyennant une commission de gestion annuelle (voir caractéristiques de la SCPI).

### ➤ Edissimmo, une SCPI classique diversifiée, parmi les leaders du marché français\*

Troisième sur son marché en termes de capitalisation (source IEIF - février 2011), Edissimmo est l'une des SCPI à capital fixe les plus anciennes et les plus importantes du marché français avec 1 284 millions d'euros d'actifs immobiliers d'entreprise sous gestion (valeur d'expertise au 31/12/2010) et plus de 46 000 clients associés au 31/12/2010.

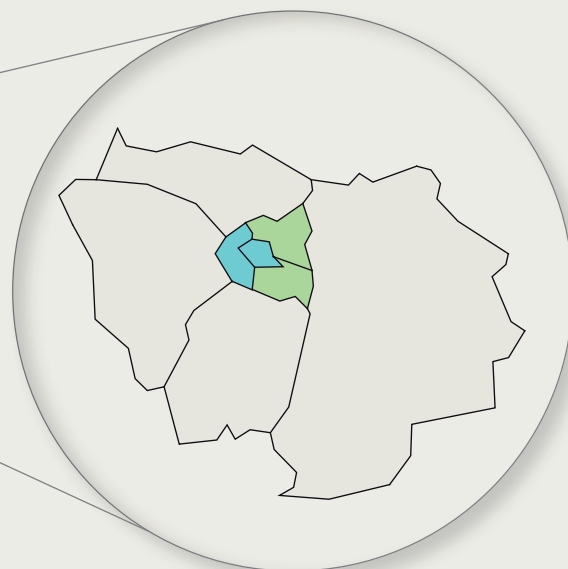
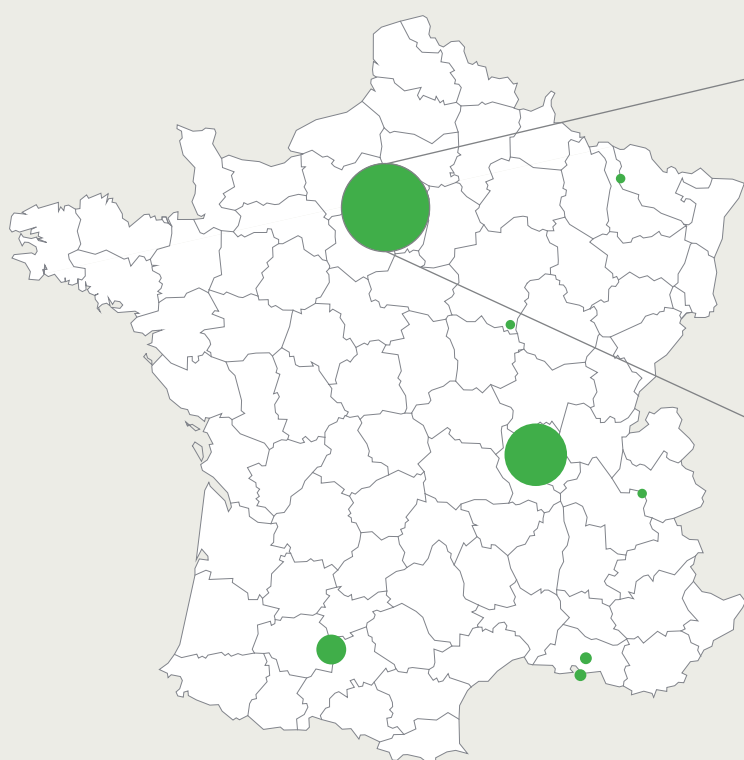
Edissimmo ouvre son capital à de nouvelles souscriptions jusqu'au 30 juin 2012. Cette augmentation de capital est l'occasion de réaliser un investissement dans un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise de qualité, varié, de par :

- le nombre d'immeubles en portefeuille (96),
- la composition de son patrimoine : bureaux (79 %), commerces et hôtellerie (10 %), logistique (11 %),
- le nombre de locataires (321),
- les localisations géographiques du patrimoine, avec une forte prédominance sur les marchés parisiens et franciliens tout en conservant une part significative dans de grandes métropoles régionales.

\* source IEIF.

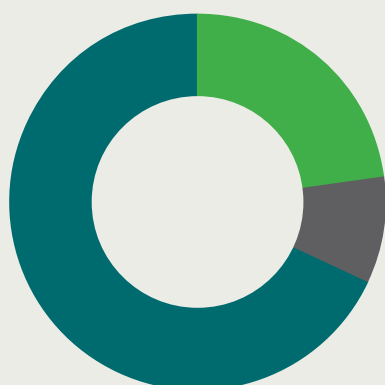


# Le patrimoine d'Edissimmo



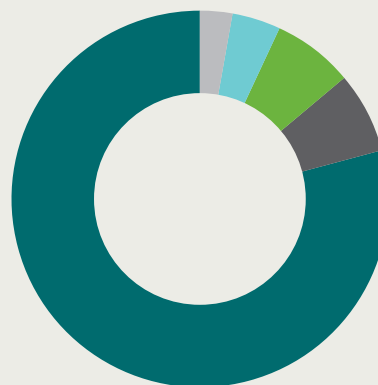
**Une prédominance en Ile-de-France**  
Avec une concentration de 73 % sur la petite couronne, principalement Paris et les Hauts-de-Seine.  
Plus une présence significative dans les grandes métropoles régionales.

Répartition du patrimoine par zone géographique  
(valeur vénale)



● Province **23 %**  
● Paris **9 %**  
● Ile-de-France **68 %**

Répartition du patrimoine par type d'actifs immobiliers  
(valeur vénale)



● Hôtels/Loisirs **3 %**  
● Locaux d'activités **4 %**  
● Commerces **7 %**  
● Entrepôts **7 %**  
● Bureaux **79 %**



## ➤ Edissimmo, une gestion active

Une politique active de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été entamée il y a plus de 5 ans par la SCPI pour répondre aux besoins actuels des entreprises locataires, et anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables à l'immobilier d'entreprise. Cette politique se matérialise par :

- la cession d'immeubles de petite taille arrivés à maturité ou s'écartant des standards de marché,
- la modernisation d'immeubles plus anciens, présentant encore un fort potentiel de valorisation, particulièrement à Paris, par une politique active de travaux,
- l'acquisition d'immeubles, récents ou neufs, de taille importante (plus de 1500 m<sup>2</sup>), loués (en cible des baux supérieurs à 6 ans), bien situés, bien desservis par les transports, bien configurés, modernes, confortables et également différenciants dans leur architecture.

Au 31 décembre 2010, le portefeuille d'Edissimmo est composé à 40 % d'immeubles récents (moins de 10 ans) et principalement de surfaces importantes :

|  |      |
|--|------|
| Surfaces < 1500 m <sup>2</sup>                                       | 3 %  |
| 1500 m <sup>2</sup> < surfaces comprises entre < 6000 m <sup>2</sup> | 56 % |
| Surfaces > 6000 m <sup>2</sup>                                       | 41 % |

### ● Les zones d'activités en ligne de mire :

La stratégie d'investissement d'Edissimmo privilégie les immeubles situés au cœur des zones d'activités tertiaires des grandes villes françaises, et surtout en Ile-de-France.

### ● Des locataires soigneusement sélectionnés :

La gestion d'Edissimmo est également soucieuse de la fidélité de ses locataires. Leur proposer des prestations qui correspondent à leurs besoins est un objectif important. Les locataires sont des entreprises sélectionnées en fonction de leur solidité financière, après avoir fait l'objet d'une étude de risque approfondie. Elles sont, pour une large part, des sociétés de premier plan. Le taux d'occupation de la SCPI Edissimmo s'établit à 90 % au 31/12/2010.



➤ Quelques exemples d'immeubles en portefeuille



**Bureaux**

Les Montalets - Meudon  
Date d'acquisition 2006



**Bureaux**

Le Bonaparte - Rueil-Malmaison  
Date d'acquisition 2010



**Bureaux**

Le Murano - Lyon  
Date d'acquisition 2006



**Bureaux en VEFA**

(Vente en État Futur d'Achèvement)

Zac Pajol - Paris 75018  
Date d'acquisition 2010



**Commerces**

Carré Louvain - Sarreguemines  
Date d'acquisition 2002

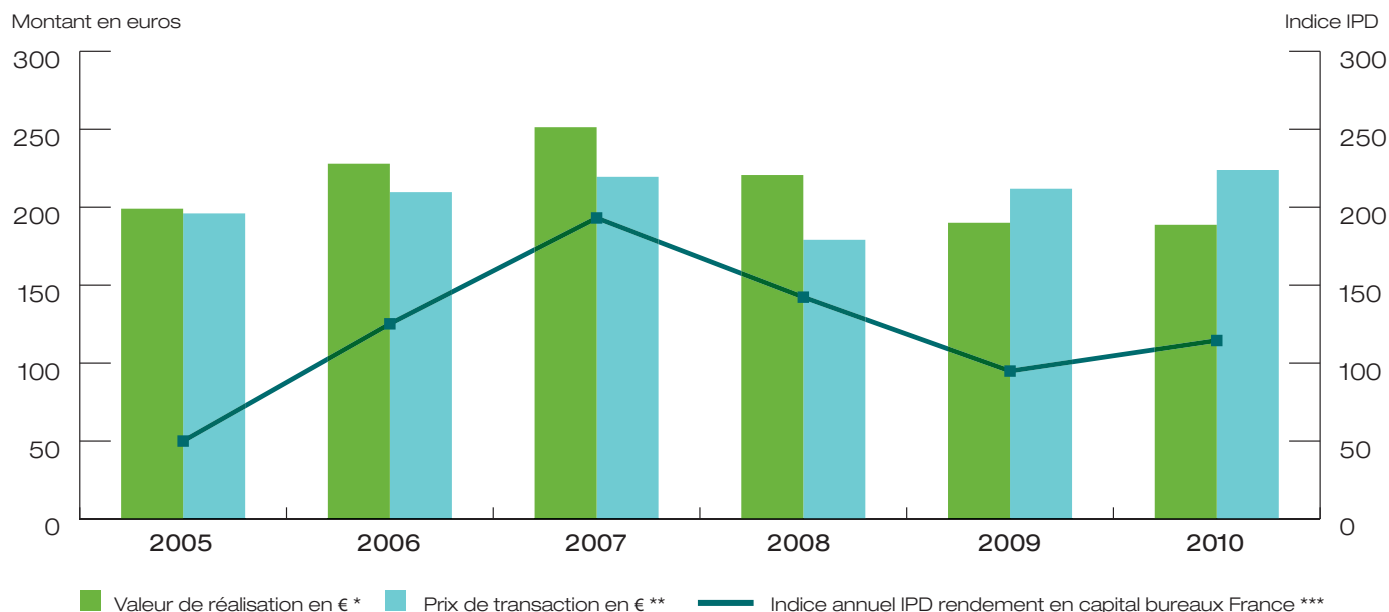


**Logistique**

Zac val de Bréon - Châtres  
Date d'acquisition 2006

## Edissimmo, un portefeuille immobilier qui travaille

Valeur de réalisation  
Prix de transactions



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

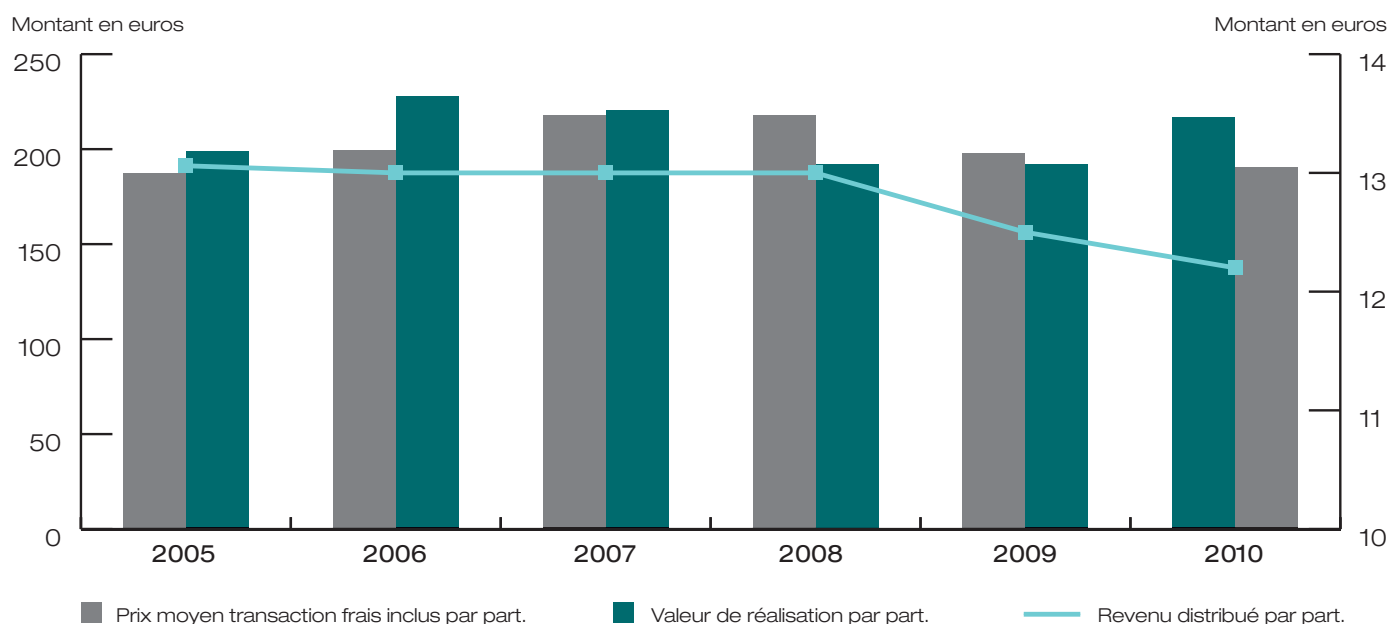
\* La valeur de réalisation est la somme de la valeur d'expertise des immeubles et de la valeur des autres actifs, pour une part au 31/12 de chaque année.

\*\* Le prix de transaction est la valeur d'achat frais inclus de la part sur le marché secondaire au 31/12 de chaque année.

\*\*\* Indice IPD : l'indice annuel IPD de l'immobilier de bureaux d'investissement en France mesure la performance des investissements immobiliers de bureaux directs en placement (sans effet de levier) obtenue à partir de deux expertises consécutives.

Prix moyen par part  
Valeur de réalisation par part

Revenu distribué par part



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Il est à noter, comme dans toute formule d'investissement de ce type, que ni le capital, ni le rendement ne sont garantis.

Revenu distribué par part : revenus bruts versés sur une année civile aux associés par part.

Valeur de réalisation par part : la valeur de réalisation est la somme de la valeur d'expertise des immeubles et de la valeur des autres actifs, pour une part au 31/12 de chaque année.

## ➤ Edissimmo, une augmentation de capital rare, ouverte à tous

- L'augmentation de capital d'Edissimmo étant la première depuis 10 ans, elle offre une réelle opportunité de devenir associé de cette SCPI, parmi les trois plus grandes du marché (source IEIF - février 2011).
- La SCPI Edissimmo est accessible :
  - pour les nouveaux souscripteurs dès un minimum de souscription de 25 parts, soit 5 125 € prime d'émission incluse,
  - sans minimum pour les associés existants (1 part).
- Durant l'augmentation de capital, contrairement à la souscription sur le marché secondaire, le prix de souscription est fixe et ne supporte pas de droits de mutation. Vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, en fonction de vos objectifs (au-delà du minimum présenté ci-dessus et dans la limite de la disponibilité de l'augmentation de capital).
- Il faut envisager Edissimmo comme un investissement de rendement à long terme, sur une durée de placement d'au moins 8 ans. Néanmoins, les parts de la SCPI sont négociables mensuellement sur le marché secondaire en cas de besoin de sortie. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.
- Si vous souhaitez financer votre investissement dans Edissimmo à l'aide d'un prêt bancaire pour bénéficier de la déduction fiscale des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers de la SCPI, parlez-en à votre conseiller afin d'évaluer avec lui l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement. En cas de baisse significative du marché immobilier, l'investisseur pourrait subir une dévaluation de ses parts et être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt par la revente des parts. L'attention est attirée sur le risque associé à un financement. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, vous devrez payer la différence.

## ➤ Le marché secondaire d'Edissimmo

Edissimmo compte à ce jour plus de 46 000 associés et bénéficie de l'organisation d'un marché secondaire. Pour l'année 2010, il s'est échangé pour un peu plus de 20 millions d'euros de parts (montant total annuel hors frais), soit plus de 1,5 million d'euros d'échanges chaque mois en moyenne.





## ➤ Une gestion assurée par des spécialistes

- La SCPI Edissimmo est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, n°2 du marché des SCPI (source : IEIF - février 2011) et ayant plus de 30 ans d'expérience sur ce marché.

Avec plus de 69 % de ses actifs sous gestion investis sur ce secteur, l'immobilier d'entreprise représente le cœur de l'activité d'Amundi Immobilier. Cette large présence lui confère une forte capacité de captation et de négociation des meilleures opportunités d'acquisition d'actifs immobiliers sur le marché.

La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, moyennant des frais de gestion annuels, facilite votre investissement immobilier et sa gestion au quotidien.

## ➤ Augmentation de capital de la SCPI Edissimmo : caractéristiques

|  |  |
|--|--|
| Ouverture de l'augmentation de capital                 | 25 juin 2011   |
| Période de souscription                                | Du 25 juin 2011 au 30 juin 2012.<br>L'augmentation de capital pourra être close par anticipation, dès que son montant aura été intégralement souscrit.   |
| Collecte envisagée                                     | 185 millions d'euros prime d'émission incluse.   |
| Prix de souscription par part                          | 205 € dont 52 € de prime d'émission.   |
| Minimum de souscription                                | Pour les nouveaux associés : 25 parts, soit 5 125 €.<br>Pour les associés actuels : pas de minimum de souscription (1 part).   |
| Commission de souscription<br>Marché primaire          | 6 % HT (soit 6,59 % TTC) du prix de la souscription décomposés en :<br>- frais de collecte à hauteur de 3 % TTI* (exonérés de TVA).<br>- 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).  |
| Commission de gestion annuelle                         | Taux maximum de 10 % HT (11,96 % TTC) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.  |
| Commission de cession<br>Marché secondaire / gré à gré | - Commissions de cession sur le marché secondaire : 4,20 % TTC du prix d'exécution hors frais + droits d'enregistrements (5 % TTC).<br>Les commissions sont à la charge de l'acquéreur.<br><br>- Cession de gré à gré (sans l'intervention de la société de gestion) : forfait de 50 € HT (59,8 € TTC) + droits d'enregistrements (5 % TTC).                       |
| Durée de placement conseillée                          | 8 ans minimum  |
| Liquidité  | La cession des parts est organisée mensuellement par la société de gestion sur le marché secondaire, par confrontation des ordres d'achat et de vente des parts.<br>La société de gestion ne garantit ni la cession ni l'acquisition de parts mises en vente ou recherchées, ni le prix d'échange.   |
| Délai de jouissance des parts<br>(marché primaire)     | Le premier jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant la souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés <i>pro rata temporis</i> , à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.  |
| Durée de vie de la société                             | 45 ans à compter de son immatriculation au RCS soit 2031 (sauf prorogation ou dissolution anticipée de la SCPI décidée en Assemblée Générale extraordinaire).  |
| Distribution potentielle des revenus                   | Trimestrielle.<br>Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.  |
| Risques  | Capital non garanti.   |
| Fiscalité  | Les revenus fonciers encaissés par Edissimmo comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (transparence fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.   |
| Information de suivi                                   | Vous recevez à votre domicile :<br>- chaque trimestre : le bulletin trimestriel (l'actualité marché et de la SCPI Edissimmo).<br>- tous les ans : le rapport annuel complet retraçant les événements de la société.<br>- au quotidien, les informations sont disponibles sur notre site : <a href="http://www.amundi-immobilier.com">www.amundi-immobilier.com</a> |

\* TTI : Toutes taxes incluses.

La note d'information, les statuts, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel de la SCPI Edissimmo doivent être remis préalablement à toute souscription. Ils ont reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°11.12 en date du 01/06/2011.  
Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15/06/2011.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 à L214-84 et R214-116 à 214-143 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'Assemblée Générale annuelle des associés.

Rédigé par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007.

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros. Siège social : 91-93, bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Sources : IEIF - Amundi Immobilier.  
Crédit photos : Christophe Audebert.



---

#### SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91-93 bd Pasteur - 75710 Paris Cedex 15

Société anonyme au capital de 15 666 374 € - 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

#### DISTRIBUTEUR

Crédit Agricole S.A. - 91-93 bd Pasteur - 75015 Paris

Capital : 7 204 980 873 € - 784 608 416 RCS Paris

#### EDISSIMMO

Visa AMF n° 11-12 du 01/06/2011

Siège social - 91-93 bd Pasteur - 75015 Paris - 337 596 530 RCS Paris