

La lettre Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015
Période analysée : du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015

N° 56 - OCTOBRE 2015



Levallois-Perret - Rue Rivay

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	2,88 € (dont 0,38 € / part de PVI)
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)
4 ^e trimestre - versement prévu vers le 20/01/2016	

PVI : plus-value immobilière.

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/09/15
Nombre d'immeubles	90	93	96
Surface totale (en m ²)	642 295	709 642	727 673
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	85,09 % ⁽⁵⁾	87,01 % ⁽⁵⁾	85,87 %
Capital social (en €)	1 006 395 750	1 086 486 354	1 200 708 963
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	183,44	185,74	185,74
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾	206,12 ⁽⁴⁾	206,12 ⁽⁴⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,50	8,62
Capitalisation (en €)	1 479 993 750	1 597 774 050	1 844 226 185
Nombre de parts	6 577 750	7 101 218	7 847 771
Nombre d'associés ⁽³⁾	53 054	52 988	53 563
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	225,00	225,00	235,00
Prix de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	206,12	206,12	215,28

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usagers.

(4) La valeur ISF est égale à la valeur de retrait au 31/12.

(5) Moyenne annuelle.



Éditorial

Chers Associés,

En Europe, la demande reprend progressivement. La poursuite de la reprise au début du 3^e trimestre 2015 est favorisée par la politique monétaire accommodante, la dépréciation de l'euro et du pétrole. Les incertitudes concernant les pays émergents n'ont pas causé, pour l'heure, de "choc de confiance" sur l'économie européenne même si l'industrie allemande donne quelques signes de faiblesse. Les indicateurs portant sur la consommation des ménages sont bien orientés.

Tout ceci devrait favoriser l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative, l'investissement restant soutenu au regard de la rentabilité du marché immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

Le marché locatif :

- La demande placée (surfaces louées) de bureaux en Ile-de-France est en hausse de près de 40 % au 3^e trimestre 2015 par rapport au 3^e trimestre 2014 et rattrape un premier semestre au ralenti. Depuis le début de l'année, cette demande n'est plus en baisse que de 6 % par rapport à la même période de 2014.
- Le marché du commerce reste bipolaire, les enseignes privilégient toujours les très bons emplacements (primes) dans le centre de la capitale et des grandes villes, et délaissent les emplacements secondaires.

Le marché de l'investissement :

Le montant total des investissements en immobilier d'entreprise pour le 3^e trimestre en Ile-de-France est de plus de 5 Mds €, en hausse de plus de 95 % par rapport au 3^e trimestre 2014. Comme pour le marché locatif, le marché de l'investissement rattrape le retard pris précédemment par rapport à une année 2014 jugée excellente.

S'agissant de votre SCPI Edissimmo, au 3^e trimestre, le taux d'occupation financier s'élève à 85,87 %, stable par rapport au trimestre précédent (85,45 %).

Parmi les principales évolutions locatives intervenues au cours du trimestre, nous pouvons noter (sur base d'un loyer annuel) :

- le renouvellement du bail avec le locataire de l'immeuble situé rue des Etudiants à Courbevoie (92) pour 2 676 K€,
- le renouvellement de la location de 1 865 m² à Meudon (92) pour 705 K€ et la libération - également sur cet immeuble - de 3 011 m² correspondant à un loyer de 1 193 K€.

Ce trimestre, votre SCPI a également réalisé 5 nouvelles promesses d'acquisitions, en co-investissement, entièrement louées, pour un montant global de 134 M€ :

- un immeuble de bureaux multi-locataires situé rue St Georges à Paris 9^e pour 34,4 M€,
- un immeuble de bureaux situé à St Maurice (94), loué à un locataire de 1^{er} rang pour une durée de 6 ans ferme pour 13 M€,
- deux immeubles à Boulogne-Billancourt (92), l'un loué à un locataire de 1^{er} rang pour 45 M€ et l'autre multi-locataires pour 19,5 M€,
- des surfaces de bureaux multi-locataires dans un immeuble parisien de la rue du Faubourg Saint-Honoré pour 22,3 M€.

La collecte nette à investir pour le 3^e trimestre 2015 s'élève à 39 M€. L'ensemble de la collecte 2015 est entièrement investie.

La distribution prévisionnelle 2015 est de 11,50 € par part. Un 3^e acompte de 2,87 € par part (dont 0,37 € / part de plus-values immobilières) a été versé en octobre.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI

Situation locative du trimestre

Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
122 rue des Etudiants – 92400 COURBEVOIE	Bureaux	11 083	01/07/15	3/6/9 ans	2 676
2 rue de Paris – 92190 MEUDON	Bureaux	1 865	13/07/15	3/6/9 ans	705
8 cours Louis Lumière – 94300 VINCENNES	Bureaux	703	01/07/15	6/9 ans	210
24 rue du Cotentin – 75015 PARIS (quote-part de 34 %) ⁽¹⁾	Bureaux	483	01/09/15	6/9 ans	173
67/69 rue de Douai – 75009 PARIS	Commerce	305	01/08/15	6/10 ans	120

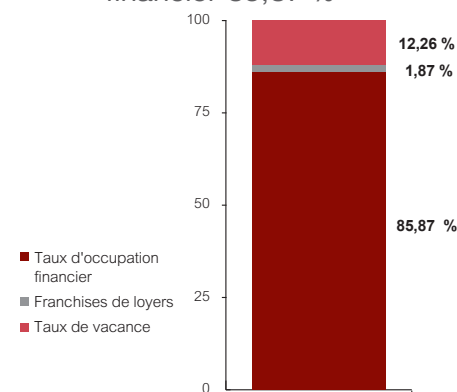
* Hors Taxes/Hors Charges – (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
2 rue de Paris – 92190 MEUDON	Bureaux	3 011	13/07/2015	1 193	933
111 rue Cardinet – 75017 PARIS	Bureaux	338	31/07/2015	108	101
12 rue Casimir Perrier – 69000 LYON	Bureaux	275	31/08/2015	72	42

* Hors Taxes/Hors Charges.

Taux d'occupation financier 85,87 %



Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2015 est de 94,39 % contre 95,21 % au 2^e trimestre 2015.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11/15 quai de Dion Bouton – 92800 PUTEAUX	Bureaux	2 506	2 990	01/04/2016	Désamiantage et rénovation des locaux
5 rue de la Renaissance – 92160 ANTONY	Bureaux	1 404	945	31/12/2015	Rénovation des locaux vacants
14 avenue Louison Bobet 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	1000	462	31/12/2015	Rénovation des locaux vacants

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Val Bréon - Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôt	39 059	1 718	Commercialisation en cours
Black Star - 63ter avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	1 760	Commercialisation en cours
4 allée Albert Camus – 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	5 776	1 228	En restructuration
2 rue de Paris – 92190 MEUDON	Bureaux	3 515	1 088	Commercialisation en cours
Centre Commercial Terre Ciel – 77500 CHELLES (quote-part de 70 %) ⁽¹⁾	Commerces	9 086	923	Commercialisation en cours
Tour Panorama – 58 avenue de la Marne 92120 MONTROUGE	Bureaux	3 893	812	En vente

* Hors Taxes/Hors Charges – (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en K€) **	Loyer annuel HT/HC* (en K€)	Date d'acquisition	Date de livraison
3-5 rue St Georges – 75009 PARIS (quote-part de 40 %) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	2 828	34 409	1 281	–	–
1 rue Giovanni Batista Pirelli 94110 ST-MAURICE (quote-part de 40 %) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	3 681	13 153	888	–	–
105 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS (quote-part de 50 %) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	1 895	22 334	868	–	–
6 place Abel Gance – 92100 BOULOGNE (quote-part de 25 %) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	5 547	44 978	2 531	–	–
305, avenue Le Jour se Lève 92100 BOULOGNE (quote-part de 41,67 %) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	2 575	19 511	1 043	–	–

* Hors Taxes/Hors Charges – ** Acte En Main – *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) – (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
Les Quadrants - 3 avenue du Centre - 78180 GUYANCOURT (quote-part de 62,84 %) ⁽¹⁾	PV	Bureaux	5 620	1 982	5 128 530	-	2 512 000

* Hors Droits - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV) - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Marché des parts

Marché primaire

	2014	3 ^e trimestre 2015	Total année 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	642 557	210 719	842 335
Montant (en €)	144 575 325	49 518 965	191 632 565
Retraits			
Nombre de parts	119 089	30 504	95 782
Montant (en €)	24 546 625	6 566 901	20 022 002
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

Au total 39 026 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2015.

Modalités de souscription et de retrait

- **Souscription des parts** (depuis le 1^{er} juillet 2015)

Minimum de souscription : 25 parts pour la 1^{ère} souscription, soit une somme minimum de 5 875 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

- **Retrait des parts (vente des parts par l'associé)** : 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. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

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** : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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 5 ans : 5,11 % Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,70 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	11,50	11,50	11,50	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	13 %*	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Taux de distribution (en %)	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) 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

* Dont 4,5 €/part prélevés sur la PVI et 3 €/part affectés au Report à Nouveau (sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 juin 2015), soit un solde net de 1,5 €/part (13 % de la distribution).

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

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %	3,72 %	9,13 %

(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.

Enquête de satisfaction

Nous remercions tous les associés qui ont répondu à l'enquête intitulée "Votre avis nous intéresse" adressée en mai 2015.

Toute l'attention est portée à l'étude de vos réponses et suggestions. Nous avons pris connaissance de vos attentes afin d'améliorer notre qualité de service et vous apporter la plus grande satisfaction.

Glossaire

- **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.
- **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.
- **Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-value latentes sur actifs financiers.
- **Prix de souscription (prix d'achat)** : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.
- **Prix de retrait (prix de vente)** : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel,
tous les appels sont enregistrés)

Amundi Immobilier
90, boulevard Pasteur
CS 21564
75730 Paris Cedex 15



associe-amundi-immobilier@amundi.com



**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 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 - 75730 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 - Crédit photo : Christophe Audebert