

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2015 - 01

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015

Période analysée :  
1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015

### ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	11,50 €
Acompte de distribution 2015	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)

PVI : plus-value immobilière.

### ■ Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	31/03/15
Nombre d'immeubles	90	93	93
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	642 295	709 642	709 642
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	85,09 % <sup>(6)</sup>	87,01 % <sup>(6)</sup>	85,75 %
Capital social (en €)	1 006 395 750	1 086 486 354	1 105 750 431
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	183,44	185,74 <sup>(4)</sup>	185,74 <sup>(4)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	206,12	206,12 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,50	11,50	2,87
Capitalisation (en €)	1 479 993 750	1 597 774 050	1 626 103 575
Nombre de parts	6 577 750	7 101 218	7 227 127
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	53 054	52 988	53 057
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	225,00	225,00	225,00
Prix de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	206,12	206,12	206,12

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 juin 2015.

(5) La valeur ISF est égale à la valeur de retrait au 31/12/2014.

(6) Moyenne annuelle.

## Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le premier trimestre 2015 marque les premiers signes d'une reprise économique en Europe. Pour la France, l'INSEE vient d'ailleurs de confirmer sa prévision de croissance du PIB à 1,1 % en 2015 malgré un chômage important qui pourra le rester jusqu'en 2016.

Le marché locatif des bureaux en Ile de France a été moins performant que celui constaté au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 :

- la demande placée (nombre de m<sup>2</sup> loués) est en baisse puisqu'elle s'établit à 372 700 m<sup>2</sup> (soit - 20 % comparée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014),
- l'offre immédiate de bureaux (bureaux disponibles) à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'établit à 3 976 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente une hausse de 2 % par rapport à son niveau il y a un an.

Le taux de vacance des bureaux franciliens atteint 7,6 % au 1<sup>er</sup> avril 2015, avec de fortes disparités. Les niveaux restent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (13 %) et à La Défense (11 %), tandis qu'ils sont plus proches de leur seuil d'équilibre à Paris (5 %) et en Première Couronne (9 %).

Concernant le secteur de la logistique, le marché des grands entrepôts reste compliqué étant donné la faiblesse de l'offre de qualité ce qui limite les nouvelles demandes de mises en locations.

Quant au secteur du commerce, nous constatons une différence d'attractivité entre les meilleurs emplacements et les emplacements secondaires, ces derniers souffrant généralement des plans d'arbitrage des enseignes qui partent pour s'implanter dans des zones mieux situées. Pour l'année 2015, nous restons prudents, une remontée du niveau des loyers ne nous paraît pas encore envisageable. En revanche, une légère amélioration de la vacance est attendue.

Les investissements en immobilier d'entreprise se portent toujours bien puisque le niveau d'investissement s'établit à 4,1 milliards d'euros, en hausse de 6 % par rapport au premier trimestre 2014 (et de 17 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années). A l'inverse de l'an dernier, les investissements ne sont pas tirés par les très grandes transactions (au-dessus de 200 M€) mais par 15 opérations à plus de 100 millions d'euros représentant à elles seules 3 milliards d'euros. L'Ile de France capte 81 % de ce montant (en hausse de 3,3 %) et la province est en hausse de 17 % sur un an. Le marché se répartit aux trois-quarts sur les bureaux (3 milliards d'euros) dont 50 % de ce montant dans Paris (Paris QCA et Rive gauche principalement). Le commerce s'affiche en hausse de 49 % à 950 millions d'euros, dans un marché tiré par deux grandes transactions concernant des centres commerciaux.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, le taux d'occupation financier d'Edissimmo s'élève à 85,75 %, en très légère hausse par rapport au trimestre précédent (85,58 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014).

Parmi les principales évolutions locatives intervenues au cours du trimestre, nous pouvons noter :

- la livraison de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de Bobigny, offrant 1,2 M€ de loyer annuel pour la quote-part d'Edissimmo,
- la relocation de la rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux, signée en début d'année mais dont le bail prendra effet début juin dès l'achèvement des travaux sur l'immeuble.

La collecte nette à investir pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 26 M€, conforme au rythme de collecte trimestrielle constaté au cours de l'exercice 2014.

Deux dossiers d'acquisition en VEFA (l'une sur un immeuble de bureaux limitrophe Paris et l'autre sur un dossier de bureaux en Région) sont en phase finale d'étude et des promesses devraient être signées au cours des prochaines semaines.

La distribution prévisionnelle 2015 est maintenue au niveau de 11,50 € par part. Un 1<sup>er</sup> acompte d'un montant de 2,87 € par part (dont 0,37 € / part de plus-value immobilière), sera versé en avril.

Nous vous remercions de votre confiance.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant  
Gérante de la SCPI

Sources : DTZ, Immostat, C&W, Amundi Immobilier.



## Situation locative du trimestre

### Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Le Papillon - 247 Avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 BOBIGNY (34 % de l'indivision)**	Bureaux	4 601	05/01/2015	9 ans	1 182
76 Avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	Bureaux	1 036	01/01/2015	9 ans	193

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* prise d'effet du bail suite à la livraison de la VEFA

### Principales libérations

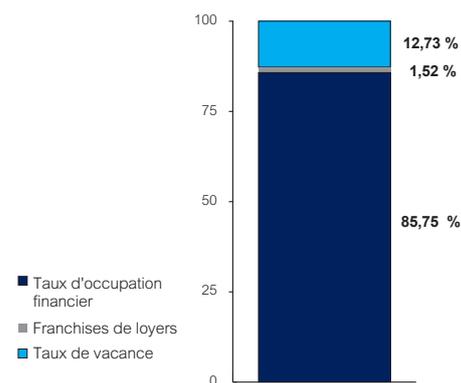
Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
111 Rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	489	14/03/2015	130	115
3 Allée Edmée Lheureux 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	476	16/02/2015	65	60
31 Rue du Pont 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	115	26/01/2015	46	46

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 92,83 % contre 95,57 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Taux d'occupation financier 85,75 %



### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
278 Avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	800	461	30/06/2015	Réfection des cuisines du Restaurant Inter-Entreprises (RIE)
24 Rue du Cotentin - 75015 PARIS	Bureaux	480	200	30/06/2015	Rénovation des bureaux

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Val Bréon - Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôt	39 059	1 718	En cours de location
Black Star - 63 ter Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	1 743	Travaux de rénovation achevés en mars, lancement de la commercialisation
4 Allée Albert Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	982	En vente
Centre Commercial Terre Ciel 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	6 370	962	Signature de deux baux en cours
5/10 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	5 700	990	En cours de location
Tour Panorama - 58 Avenue de la Marne 92120 MONTRouGE	Bureaux	3 893	853	Sous promesse de vente

\* Hors Taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

### Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

# Marché des parts

## Marché primaire

	2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Total année 2015
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	642 557	159 466	159 466
Montant (en €)	144 575 325	35 879 850	35 879 850
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	119 089	33 557	33 557
Montant (en €)	24 546 625	6 916 769	6 916 769
Nombre de parts en attente de retrait			

## Marché de gré à gré

Au total 379 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## Modalités de retraits et cessions

– **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 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 5 ans : 5,11 %    Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,70 %

## Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	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 (%) <sup>(2)</sup>	13 % <sup>(*)</sup>	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 <sup>(3)</sup>

	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.

## Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale d'Edissimmo se tiendra le mardi 9 juin 2015 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier deuxième quinzaine de mai.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. 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 l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.**

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 9 juillet 2015.

## 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-values 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 depuis un mobile,  
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](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