

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2014 - 01

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> Avril 2014 au 30 Juin 2014

Période analysée :  
1<sup>er</sup> Janvier 2014 au 31 Mars 2014

### ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	11,50 €
Acompte de distribution 2014 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014)	2,87 € dont 1,12 € / part de PVI

### ■ Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	31/03/14
Nombre d'immeubles	88	90	90
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	623 093	642 295	643 701
Taux d'occupation	83,78 %	86,45 %	87,30 %
Capital social (en €)	950 277 186	1 006 395 750	1 018 285 074
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	186,22	183,44 <sup>(4)</sup>	183,44 <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	11,5	2,87
Capitalisation (en €)	1 397 466 450	1 479 993 750	1 497 478 050
Nombre de parts	6 210 962	6 577 750	6 655 458
Nombre d'associés	47 034	53 054 <sup>(3)</sup>	53 051 <sup>(3)</sup>
Prix de souscription par part (en €)	225,00 €	225,00 €	225,00 €
Valeur de retrait par part (en €)	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 de l'Assemblée Générale du 10 juin 2014.

(5) la valeur ISF est égale à la valeur de retrait.

## Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m<sup>2</sup>) ont bien résisté en 2013 en Ile-de-France. En revanche, nous constatons un repli des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dû au report des projets immobiliers des locataires de grandes surfaces. Le loyer moyen 2013 a baissé de 2,5 %, malgré une certaine stabilité sur le dernier trimestre, et s'est établi sur l'année à 321 €/m<sup>2</sup>. Malgré tout, les conditions économiques s'améliorant, nous pensons que les loyers pourraient progresser à partir de la fin de l'année 2014.

Le volume annuel d'investissement de 15,5 milliards € en 2013 est très proche de celui constaté en 2012 (15,6 milliards €). Les investisseurs se tournent vers les marchés offrant un meilleur rendement, comme le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Défense et en Régions. Nous observons une progression des prix pour les immeubles loués et, a contrario, une baisse continue pour les autres. Compte tenu d'un environnement économique qui tend à s'améliorer, ces écarts de prix pourraient ne plus se justifier. Dans ce contexte, nous pensons qu'investir, même modérément, dans des immeubles à construire très bien localisés, mais décotés aujourd'hui du fait du vide locatif, pourrait générer de bonnes performances sur le moyen terme.

Au cours du trimestre Edissimmo a enregistré 4 relocations portant sur 6 500 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel global de 1,7 M€ et 2 libérations pour de petites surfaces (662 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de l'ordre de 250 000 €.

Par ailleurs, un bail sur l'immeuble Eko à Rueil Malmaison, pour 80 % de l'immeuble, à effet du 1<sup>er</sup> juin 2014, pour un loyer annuel de 2,45 M€ a été signé.

Ainsi, le taux d'occupation financier d'Edissimmo poursuit sa hausse régulière depuis plusieurs trimestres et s'élève à 87,30 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, contre 86,45 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

Des travaux sont actuellement en cours sur l'immeuble situé Quai de Dion Bouton à Puteaux (3 130 m<sup>2</sup> libérés au 31/12/2013). La commercialisation a d'ores et déjà débuté via la réalisation d'un plateau témoin.

Au 1<sup>er</sup> trimestre, la collecte nette à investir s'est élevée à 16 M€ et aucune cession n'a été réalisée. L'acquisition par tranche des commerces de centre-ville d'Annemasse se poursuit. Ainsi, nous avons signé en janvier l'acte d'acquisition du bâtiment F pour 6,8 M€ et les promesses de 2 petits bâtiments (E et G2) pour un total de 2,1 M€. Les 1<sup>ers</sup> bâtiments (B et C) ont été livrés en janvier 2014 et permettent déjà un taux d'occupation de 87,5 % sur le trimestre.

La distribution prévisionnelle sur 2014 est de 11,50 € par part soit un DVM (dividende sur valeur de marché) de 5,1 % (avant imposition) pour un prix de souscription de 225 € frais compris. Compte tenu des plus-values réalisées au cours des dernières années, il a été décidé, en accord avec le Conseil de Surveillance, de décomposer cette distribution entre 4,50 € par part de plus-values immobilières et de 7 € par part de résultat comptable (le solde du résultat 2014 sera alors doté au report à nouveau). Ainsi, un 1<sup>er</sup> acompte vous sera versé le 22 avril pour un montant par part de 2,87 € dont 1,12 € de Plus-Value Immobilière.

Cordialement,

**Anne Duperche-Rabant**  
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€)
8 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	bureaux	Relocation	2 844	01/01/14	3/6/9 ans	711
86 rue Notre Dame de Nazareth 75003 PARIS	bureaux	Relocation	1 700	01/01/14	3/6/9 ans	450
11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	bureaux	Relocation	1374	01/01/14	6/9 ans	347
2/10 rue Marceau 92130 ISSY LES MOULINEAUX	bureaux	Relocation	602**	01/02/14	3/6/9 ans	213

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Quote part de l'indivision (33 %)

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)
31/35 rue Froidevaux 75014 PARIS	bureaux	344	28/02/14	156
3 rue des 4 cheminées 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	bureaux	318	31/03/14	99

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est de 96,18 % contre 98,61 % au 4<sup>e</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
11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	bureaux	3 643	3 000	01/01/15	Désamiantage et rénovation
278 avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	bureaux	15 957	1 700	01/06/14	Ravalement et reprise fissures en sous-sol
7 rue Paul DAUTIER 78140 VELIZY	bureaux	4 790	600	31/03/14	Travaux suite à la relocation

### 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
278 avenue Napoleon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	16 318	3 373	Locaux reloués à 80 % au 1 <sup>er</sup> juin 2014
5 avenue du Général de Gaulle 92160 ANTONY	Bureaux	6 957	1 120	Immeuble en cours de location
4 allée Albert Camus 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	982	Immeuble en vente
Centre commercial "Terre Ciel" (Ex Chelles 2) - 77500 CHELLES	Commerces	8 978**	919	Travaux en cours
3 avenue du Centre 78180 GUYANCOURT	Bureaux	4 915	393	Immeuble sous promesse de vente

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Quote part de l'indivision (70 %)

## 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/promesse	Date de livraison
Chablais Parc - Bâtiment F - 74100 Annemasse	A	Commerces	1 406	6 816 202	472 540	21/01/14	Septembre 2014
<b>Total Acquisitions</b>			<b>1 406</b>	<b>6 816 202</b>	<b>472 540</b>		
Chablais Parc - Bâtiment E - 74100 Annemasse	PA	Commerces	185	1 275 862	92 500	-	-
Chablais Parc - Bâtiment G2 - 74100 Annemasse	PA	Commerces	120	827 586	60 000	-	-
<b>Total promesses d'acquisitions</b>			<b>305</b>	<b>2 103 448</b>	<b>152 500</b>		

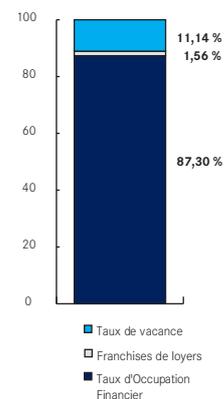
\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA)

### Cessions

Pas de cession réalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### Taux d'occupation financier 87,30 %

Le taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est de 87,30 % contre 86,45 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.



# Marché des parts

## Marché primaire

	2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
<i>Souscriptions</i>		
Nombre de parts	512 517	108 894
Montant (en €)	115 316 325	24 501 150
<i>Retraits</i>		
Nombre de parts	145 729	31 186
Montant (en €)	30 037 661	6 428 058
Nombre de parts en attente de retrait		

## Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

## 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 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 : 9,26 %.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,55 %.

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

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	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 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	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 %	5,54 %	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.

## Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(3)</sup>

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	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 %)	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 10 juin 2014 à 14 heures à Amundi, 90 boulevard Pasteur 75015 Paris, dans l'auditorium.**

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. 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 25 juin 2014.

## 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.

**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.

**La valeur de réalisation** : elle est égale à la 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.

**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.

## Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30 (0,12 € /mn + coût  
depuis un mobile - tous les appels sont  
enregistrés).

Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

## 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