

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2014 - 02

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014

Période analysée :  
1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2014

### ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014)	2,87 € Dont 1,12 € / part de PVI
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2014)	2,88 € Dont 1,12 € / part de PVI

PVI : plus-value immobilière.

### ■ Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	30/06/14
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 %	87,53 %
Capital social (en €)	950 277 186	1 006 395 750	1 030 797 873
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	186,22	183,44	183,44
Valeur ISF par part (en €)	206,12	206,12	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,50	11,5	5,75
Capitalisation (en €)	1 397 466 450	1 479 993 750	1 515 879 225
Nombre de parts	6 210 962	6 577 750	6 737 241
Nombre d'associés	47 034	53 054 <sup>(3)</sup>	52 990 <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.

## Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le marché locatif, avec 506 900 m<sup>2</sup> loués au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 en Ile-de-France s'est montré très dynamique (+ 19 %) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ce sont les grandes transactions (+ de 5 000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Péri-Défense (Nanterre, Puteaux,...) et la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne qui ont tiré l'activité.

L'investissement en immobilier d'entreprise sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 baisse de 29 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 en France et atteint 2,1 milliards €. Les investissements sont réalisés principalement sur les actifs de bureaux (60 %).

L'appétence des investisseurs professionnels pour les meilleurs actifs se confirme. En effet ceux-ci préfèrent acquérir ces biens à un prix élevé car leur qualité et leur emplacement facilitent la location.

Au cours du trimestre, Edissimmo a enregistré 3 principales locations pour un montant de 2,6 M€ dont un bail sur l'immeuble Eko à Rueil-Malmaison au 1<sup>er</sup> juin 2014, et 2 libérations pour un loyer annuel de 1,63 M€.

Ainsi, le taux d'occupation financier d'Edissimmo s'élève à 87,53 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014, contre 87,30 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Des dossiers à l'acquisition sont à l'étude, les signatures des promesses devraient se réaliser au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Au 1<sup>er</sup> trimestre, la collecte nette à investir s'est élevée à 16,9 M€ et aucune cession n'a été réalisée.

La distribution du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 2,88 € par part.

Cordialement,

**Anne Duperche-Rabant**  
Gérante de la SCPI



## Situation locative du trimestre

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Immeuble Eko - 278 bis avenue Napoléon Bonaparte - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	Relocation	13 094	01/06/14	6/9 ans	2 445
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	Relocation	807	01/05/14	3/6/9 ans	92
14 avenue Louison Bobet - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	Relocation	264	01/05/14	3/6/9 ans	39

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

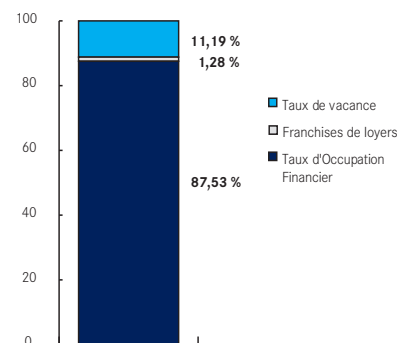
Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
41/43 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	3 939	30/04/14	1 265	962
76 avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF	Bureaux	1 595	30/04/14	365	351

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 96,59 % contre 96,18 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### Taux d'occupation financier 87,53 %



### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
122 rue des étudiants - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	11 058	221	30/09/14	réfection des canalisations & ventilation parkings
41/43 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	2 522	169	30/06/14	réfection toiture terrasse
278 bis avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	16 317	100	01/06/14	travaux de division et aménagements multilocataire

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Immeuble Eko - 278 bis avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	3 223	2 684	20 % restant à louer
5/10 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	2 092	Immeuble en vente
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES	Commerces	8 866	896 <sup>(1)</sup>	Nouveau concept finalisé Présentation aux preneurs potentiels
3 avenue du Centre - 78180 GUYANCOURT	Bureaux	4 915	596	Immeuble sous promesse de vente

(1) Quote-part, Indivision (70 %) - \* Hors Taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Aucune acquisition au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Cessions

Aucune cession au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

## Marché des parts

### Marché primaire

	2013	2° Trim. 2014	Total année 2014
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	512 517	114 516	223 410
Montant (en €)	115 316 325	25 766 100	50 267 250
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	145 729	32 733	63 919
Montant (en €)	30 037 661	6 746 926	13 174 984
Nombre de parts en attente de retrait			

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</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 (%) (2)	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

Les Assemblées Générales d'EDISSIMMO des 5 et 19 Juin 2014 ont adopté toutes les résolutions à la majorité.

## 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)  
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)*



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



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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