

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2014 - 03

31

Valable du :
1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014

Période analysée :
1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)		11,50 €
Acomptes de distribution 2014		
1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2014)	Dont 1,12 € / part de PVI	2,87 €
2 ^e trimestre (versement le 21/07/2014)	Dont 1,12 € / part de PVI	2,88 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2014)	Dont 1,12 € / part de PVI	2,87 €

PVI : plus-value immobilière.

■ Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	30/09/14
Nombre d'immeubles	88	90	90
Surface totale (en m ²)	623 093	642 295	643 701
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	83,78 %	86,45 %	87,66 %
Capital social (en €)	950 277 186	1 006 395 750	1 045 712 007
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	186,22	183,44	183,44
Valeur ISF par part (en €)	206,12	206,12	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,5	8,62
Capitalisation (en €)	1 397 466 450	1 479 993 750	1 537 811 775
Nombre de parts	6 210 962	6 577 750	6 834 719
Nombre d'associés	47 034	53 054 ⁽³⁾	52 972 ⁽³⁾
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	225,00	225,00	225,00
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	206,12	206,12	206,12

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufructiers.

Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le marché locatif en Ile-de-France poursuit sa dynamique. Pour le premier semestre, 1 129 000 m² ont été loués, ce qui représente une progression de 24 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Contrairement à 2013, ce sont les transactions sur les grandes surfaces qui portent ce marché (+ 180 % pour les plus de 20 000 m² et + 84 % de 10 000 à 20 000 m²). Les secteurs qui profitent le plus de cette hausse sont la 1^{ère} couronne Est (+ 165 %), la Défense (+ 126 %), la 1^{ère} couronne Nord (+ 96 %) et le Quartier Central des Affaires de Paris (+ 34 %).

Le taux de vacance reste cependant stable à 7 % (3,89 millions de m² disponibles) alors que le stock d'immeubles neufs à louer est en baisse constante passant de 22 % au 4^e trimestre 2013 à 18 % au 2^e trimestre 2014. Les immeubles neufs et rénovés demeurent le 1^{er} choix des locataires.

Les loyers des meilleurs emplacements sont orientés à la baisse depuis fin 2013 (- 1,1 %) avec un prix annuel au m² de 699 €. Le loyer moyen en Ile-de-France quant à lui observe une baisse de 2,9 % à 303 €/m²/an. Les avantages commerciaux accordés aux locataires restent stables, à des niveaux élevés (2,5 à 3 mois de franchise par année d'engagement ferme et prise en charge des travaux d'aménagement).

Le marché de l'investissement connaît également une forte hausse avec un volume de 11,6 milliards € sur le 1^{er} semestre 2014 porté principalement par des opérations de plus de 200 millions €.

Dans un environnement de taux historiquement bas et de rareté des biens de qualité, les taux de rendement poursuivent leur baisse. Celui du Quartier Central des Affaires de Paris (QCA) peut atteindre 4 % et ceux en 1^{ère} couronne parisienne et en Région (notamment Lyon) 5,30 % et 5,50 %.

La classe d'actif immobilière reste attractive pour les investisseurs à la recherche de flux de loyers sécurisés.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Edissimmo reste stable et s'élève à 87,66 % au 3^e trimestre 2014, contre 87,53 % au 2^e trimestre 2014.

Cela s'explique essentiellement par les mouvements du parc locatif :

- un nouveau locataire (dont le bail a pris effet au 01/06/2014) sur l'immeuble EKO à Rueil-Malmaison,
- des relocations sur l'immeuble avenue du Général de Gaulle à Antony,
- le départ du locataire de l'immeuble avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt,
- et la renégociation du bail à la baisse de l'immeuble rue du Dôme à Boulogne-Billancourt.

Par ailleurs nous avons signé ce trimestre 2 promesses d'acquisition pour un montant global de 66,9 M€ : un actif logistique neuf loué à un acteur majeur de la grande distribution et un actif bureau à Paris loué à de grands médias.

La collecte nette à investir depuis le début de l'année est de 52,97 M€ dont 20,09 M€ ce trimestre et aucune cession n'a été réalisée ce trimestre.

La distribution du 3^e trimestre 2014 est de 2,87 € 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 m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
16/18 rue du Dôme – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Relocation	3 600	01/09/2014	3/6/9 ans	1 116
16/18 rue du Dôme – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Relocation	1 784	01/09/2014	3/6/9 ans	420
5/10 avenue du Général de Gaulle – 92160 ANTONY	Bureaux	Relocation	1 155	15/09/2014	3/6/9 ans	198
5/10 avenue du Général de Gaulle – 92160 ANTONY	Bureaux	Relocation	205	15/09/2014	3/6/9 ans	38
5/10 avenue du Général de Gaulle – 92160 ANTONY	Bureaux	Relocation	211	01/07/2014	3/6/9 ans	34

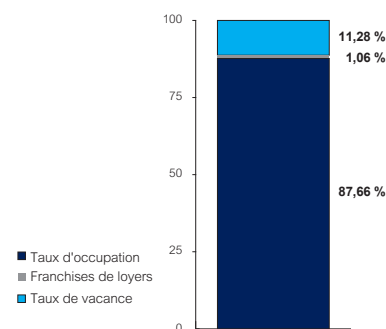
* Hors Taxes/Hors Charges

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€)
16/18 rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux/Activité	5 384	31/08/2014	2 281	1 848
63 ter avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	15/08/2014	2 256	1 634
Val Bréon - bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôt	16 183	31/07/2014	782	712
Parc des Reflets - 77680 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	1 091	30/09/2014	198	152
5/10 avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	771	30/09/2014	257	128

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'occupation financier 87,66 %



Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2014 est de 95,85 % contre 96,59 % au 2^e trimestre 2014.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Immeuble Le Kansas - 32 rue de Coulongé 44000 NANTES	Bureaux	1 550	1 536	31/12/2014	Rénovation d'un étage de bureaux reloués et climatisation de l'immeuble
76 avenue Pierre Brosolette – 92240 MALAKOFF	Bureaux	2 425	1 320	31/12/2014	Rénovation et climatisation de 3 plateaux de bureaux
16/18 rue du Dôme – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 389	110	31/12/2014	Division de l'immeuble pour relocation

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface ** (m ²)	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 commercialisation
63 ter avenue Edouard Vaillant - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	1 634	Travaux de rénovation lancés avant mise en location
5/10 avenue du Général de Gaulle – 92160 ANTONY	Bureaux	8 030	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 – 77500 CHELLES (70 %)	Commerces	8 948	913***	Nouveau concept finalisé - Présentation aux preneurs potentiels
Immeuble EKO - 278 bis avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	3 223	590	En cours de commercialisation

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Surface en totalité - *** En quote-part de l'indivision

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
12, rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS (60 %)	PA	Bureaux	7 660	33 690 000	1 881 353	31/07/14
ZA du Pot au Pin 2 - 3360 CESTAS	PA	Logistique	56 439	33 200 000	2 323 800	25/07/14
Total promesses d'acquisitions			64 099	66 890 000	4 205 153	

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

Cessions

Aucune cession au 3^e trimestre 2014.

Marché des parts

Marché primaire

	2013	3 ^e Trim 2014	Total année 2014
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	512 517	125 469	348 879
Montant (en €)	115 316 325	28 230 525	78 497 775
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	145 729	27 991	91 910
Montant (en €)	30 037 661	5 769 505	18 944 489
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

114 parts ont été échangées de gré à gré au 3^e 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 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 : 9,26 % Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,55 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €) dont RAN et/ou PVI (%) (2)	11,50 € 13 %	11,50 € 13 %	12,50 € 15 %	12,20 € 8 %	12,50 € 0 %	13,00 € 0 %	13,00 € 3 %	12,96 € 7 %	13,00 € 8 %	12,00 € 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 ⁽³⁾

	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.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2015

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2013 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2014, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêt à percevoir en 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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

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 - 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 - Crédit photo : Christophe Audebert