

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2014 - 04

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015

Période analysée :  
1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014

### ■ Distribution des revenus

Dividende annuel 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
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	2,87 € dont 1,12 € / part de PVI
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2015)	2,88 € dont 1,14 € / part de PVI

PVI : plus-value immobilière.

### ■ Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	31/12/14
Nombre d'immeubles	88	90	93
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	623 093	642 295	710 493
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	83,78 %	86,45 %	85,58 %
Capital social (en €)	950 277 186	1 006 395 750	1 086 486 354
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	186,22	183,44	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	206,12	206,12	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,50	11,50	11,50
Capitalisation (en €)	1 397 466 450	1 479 993 750	1 597 774 050
Nombre de parts	6 210 962	6 577 750	7 101 218
Nombre d'associés	47 034	53 054 <sup>(3)</sup>	52 988 <sup>(3)</sup>
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.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

## Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

2014 signera la troisième année consécutive de croissance faible (+ 0,4 %) de l'économie française. La Commission Européenne a prévu pour 2015 en France une légère amélioration du Produit Intérieur Brut de l'ordre de 0,7 %. Un retour plus soutenu de l'activité n'est pas attendu avant 2016.

Le marché locatif des bureaux s'est redressé en 2014.

- En Ile-de-France, nous constatons une hausse des surfaces louées de 15 %, sans encore avoir retrouvé le niveau des dix dernières années. L'offre de grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) à louer progresse et les avantages commerciaux accordés aux nouveaux locataires commencent à se stabiliser. Cependant la prudence s'impose car les loyers moyens sont en légère baisse.
- En régions, les nouvelles locations de grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) sont elles aussi stables avec une hausse de la demande de location du secteur privé et une baisse de la demande de location du secteur public par rapport à 2013. Il est à noter ce trimestre le très fort dynamisme de Toulouse qui se classe 2<sup>e</sup> en mises en location après Lyon.

Concernant le secteur de la logistique, les loyers restent stables et seule la région rhodanienne s'est montrée dynamique avec plus de 2 millions de m<sup>2</sup> loués. Toutefois nous constatons que la pénurie d'offre d'entrepôts neufs à louer s'accroît compte tenu d'un recul de la mise en chantier du blanc (non loué).

Concernant le secteur du Commerce, nous assistons à une stabilisation des valeurs locatives des meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements secondaires qui connaissent une pression soutenue à la baisse sur les loyers.

Les investissements en immobilier d'Entreprise progressent significativement avec 24 milliards d'euros engagés (contre 15,1 milliards d'euros en 2013). Cette progression s'explique notamment par le retour des grandes transactions, trois d'entre elles ayant même dépassé le milliard d'euros (Cœur Défense, Carrefour, Risanamento). L'Ile-de-France reste le marché le plus animé et concentre 17 milliards d'euros. Le marché se répartit majoritairement sur les bureaux pour 14,4 milliards d'euros, sur le commerce pour 7,7 milliards d'euros et la logistique représente 1,7 milliards d'euros.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, le taux d'occupation financier d'Edissimmo s'élève à 85,58 % (contre 87,68 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014). Cette baisse s'explique principalement par :

- la franchise accordée aux locataires dans le cadre de la relocation de l'immeuble de la Rue du Dôme à Boulogne,
- la vacance récente sur l'immeuble Le Black Star à Boulogne suite au départ du locataire (rénovation en cours de l'immeuble).

Au global, le taux d'occupation financier annuel a progressé de près de 2 % par rapport à celui de l'année dernière.

La collecte nette pour l'année 2014 s'élève à 107,9 M€ (en progression de 42 % par rapport à 2013) et est totalement investie, notamment avec les acquisitions :

- à Paris, d'un immeuble de bureau loué à de grands médias,
- à Cestas, d'un actif de logistique neuf loué à un acteur de la grande distribution,
- en centre-ville d'Annemasse, d'une extension (en VEFA) de commerces de pieds d'immeuble (poursuite des acquisitions de commerces initiées en 2011 sur ce site),
- à Marseille, d'une clinique (en VEFA).

Les acquisitions 2014 s'évaluent ainsi à 94 M€ (Acte en Main) et procurent un rendement moyen de 6,3 % à Edissimmo.

Aucune cession n'a été réalisée ce trimestre.

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 2,88 € par part, soit une distribution annuelle de 11,50 € par part. Le taux de distribution d'Edissimmo sur 2014 ressort ainsi à 5,11 % en ligne avec 2013 et 2012.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2015.

Cordialement,

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



## 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 KANSAS - 32 Rue de Coulongé - 44000 NANTES	Bureaux	1 670	15/10/2014	6/9 ans	184
111 Rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	333	01/12/2014	3/6/9 ans	103
Le VANCOUVER - 3 Allée Edmée l'Heureux - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	341	01/12/2014	3/6/9 ans	49
31 Rue du Pont - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	117	01/10/2014	3/6/9 ans	37
83/85 Boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	166	01/11/2014	3/6/9 ans	36

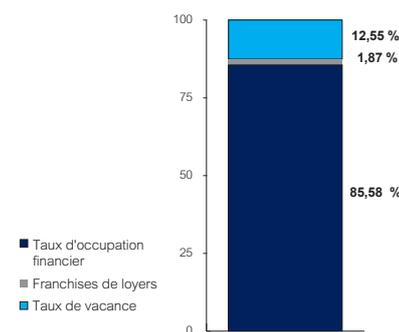
\* Hors Taxes/Hors Charges

### 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€)
Les Montalets - 2 Rue de Paris 92190 MEUDON	Bureaux	2 339	12/11/2014	894	825
106 Avenue Jean Moulin 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	Bureaux	1 399	31/12/2014	365	182
24 Rue du Cotentin - 75015 PARIS	Bureaux	435	11/12/2014	170	170
3 Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	Bureaux	500	31/12/2014	121	95
31 Rue du Pont 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Activités	570	31/12/2014	97	97

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'occupation financier 85,58 %



### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 95,57 % contre 95,85 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### 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
41 Rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	2 522	1 201	01/05/2015	Rénovation complète de l'immeuble
83 Boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	2 270	1 145	31/12/2015	Remplacement système de climatisation
Les Montalets - 2 Rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	2 340	454	01/04/2015	Rénovation complète d'un étage
11 Quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	5 891	269	01/03/2015	Désamiantage et rénovation des surfaces vacantes

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface ** (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	1 634	Travaux de rénovation en cours
4 Allée Albert Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	982	En vente
Centre Commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	8 948	922***	Nouveau concept finalisé Présentation aux locataires potentiels
5/10 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	5 788	876	En cours de location
Tour Panorama - 58 Avenue de la Marne 92120 MONTROUGE	Bureaux	4 536	744	Sous promesse de vente

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

# Évolution du patrimoine

## Acquisitions

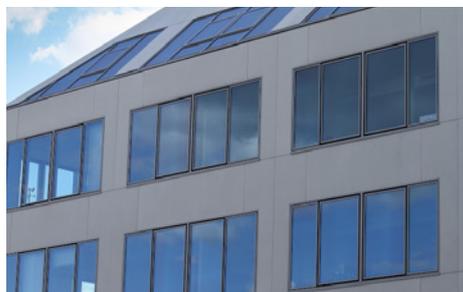
Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison
Chablais Parc - Bâtiment E - 74100 ANNEMASSE (VEFA)	A	Commerces	185	1 275 000	92 500	23/12/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2014
ZA du Pot au Pin 2 - 33610 CESTAS	A	Logistique	56 439	33 120 626	2 356 328	11/12/2014	-
12 Rue d'Oradour-sur-Glâne - 75015 Paris (60 % de l'indivision)	A	Bureaux	7 660	33 690 000 ****	1 881 352 ****	20/10/2014	-
Clinique Monticelli - 13008 MARSEILLE (VEFA)	A	Clinique	5 583	19 055 000	1 130 100	22/12/2014	3 <sup>e</sup> trimestre 2016
<b>Total acquisitions</b>			<b>69 867</b>	<b>87 140 626</b>	<b>5 460 280</b>		

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\*\*\* En quote-part de l'indivision

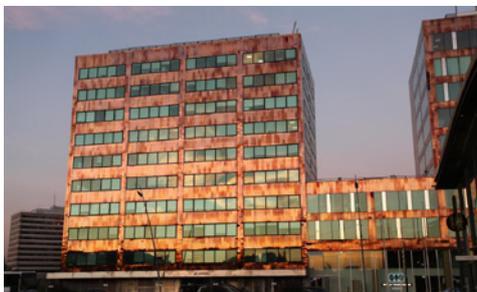
## Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

## Patrimoine



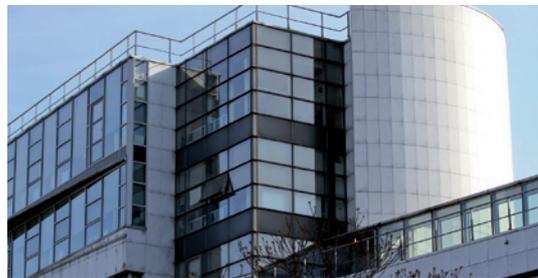
Paris - Pajol



Lille - Le Leeds



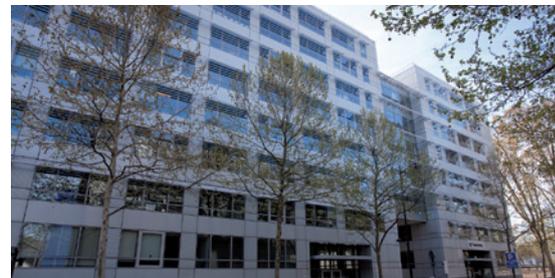
Val d'Isère - L'Aigle des Neiges



Paris - Coubertin



Levallois-Perret - Le Rivay



Paris - Pirogues



Charenton-le-Pont - Avenue du Général de Gaulle



Neuilly-sur-Seine



Issy-les-Moulineaux - Rue Marceau



Tignes - Val Claret



Paris - Château des Rentiers

# Marché des parts

## Marché primaire

	2013	4 <sup>e</sup> Trimestre 2014	Total année 2014
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	512 517	293 678	642 557
Montant (en €)	115 316 325	66 077 550	144 575 325
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	145 729	27 179	119 089
Montant (en €)	30 037 661	5 602 135	24 546 625
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

## Marché de gré à gré

Au total 1 369 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

## 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 réaffectés au Report à Nouveau, 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

L'Assemblée Générale de 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.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## Valeur ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2015) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2015

## Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Alain ALZY, François CAPES, Dominique DEVOS, Thierry LEBRUN, Olivier NIEZGODZKI, Xavier SABLE et la SCI CHANTEMERLE, représentée par M. Michel LAGRANGE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 11 juin 2009 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 9 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux nouvelles dispositions des statuts réduisant le nombre de membres du Conseil de 18 à 15, seuls 5 postes seront à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### ■ Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 15
- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 5

### ■ Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et être adressée **avant le 18 mars 2015** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
90 Bd Pasteur – CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

## 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  
(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](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