

La lettre Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015
Période analysée : du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015

N° 55 - JUILLET 2015



Levallois-Perret - Rue Rivay

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	2,88 € (dont 0,38 € / part de PVI)

PVI : plus-value immobilière.

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Nombre d'immeubles	90	93	96
Surface totale (en m ²)	642 295	709 642	727 673
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	85,09 % ⁽⁵⁾	87,01 % ⁽⁵⁾	85,45 %
Capital social (en €)	1 006 395 750	1 086 486 354	1 173 136 068
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	183,44	185,74	185,74
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾	206,12	206,12	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,50	5,75
Capitalisation (en €)	1 479 993 750	1 597 774 050	1 725 200 100
Nombre de parts	6 577 750	7 101 218	7 667 556
Nombre d'associés ⁽³⁾	53 054	52 988	53 424
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	225,00	225,00	225,00
Prix 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 usufruitiers.

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

(5) Moyenne annuelle.



Éditorial

Chers Associés,

L'Europe poursuit le rythme de croissance initié au dernier trimestre 2014, en particulier en France où l'activité a nettement progressé avec + 0,6 % pour le PIB au 1^{er} trimestre 2015. Pour l'année 2015, l'INSEE prévoit une croissance de + 1,2 % (après 0,2 % en 2014). Dans ce contexte, si les chiffres du chômage s'améliorent, le secteur de l'immobilier locatif devrait en bénéficier.

Le marché locatif reste compliqué :

- En Ile-de-France, 503 300 m² de **bureaux** ont été loués portant la demande placée (surfaces louées) à 915 200 m² au 1^{er} semestre 2015. Les mises en location sont en baisse ce trimestre, - 22 % par rapport au 2^e trimestre 2014 et - 26 % par rapport à la moyenne décennale. Cela s'explique par le ralentissement des locations des grandes surfaces (plus de 5 000 m²). Toutefois, les analystes prévoient au 2^e semestre 2015 une amélioration de la situation et un véritable démarrage en 2017.
- S'agissant **du commerce**, la sélection reste marquée entre les emplacements *prime* (de 1^{er} choix) et les sites secondaires. Les secteurs les plus prisés restent les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes, alors que les emplacements de seconde zone continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.
- Pour les **entrepôts**, les nouvelles sont meilleures avec des mises en location qui ont progressé au cours du semestre par rapport à celui de 2014, + 32 % pour les surfaces de plus de 10 000 m² (1 170 300 m² loués).

Le marché de l'investissement en repli ce trimestre :

- **L'immobilier d'entreprise** totalise sur le semestre 7,9 Mds € d'investissements, en recul de 38 % par rapport à 2014, même si ce montant reste dans la moyenne des dix dernières années. Le marché a surtout été porté par les transactions de taille intermédiaire, localisées principalement en Ile-de-France (6,3 Mds €, soit 80 % des investissements) et destinées aux bureaux (7,1 Mds €, soit 85 % des investissements). Les grandes transactions de plus de 100 M€ devraient revenir au 3^e trimestre et permettre à l'année 2015 de dépasser 20 Mds € comme en 2014 (24 Mds €).
- **Pour le commerce**, l'investissement connaît une baisse importante de 64 % par rapport à 2014. Ce recul s'explique par une diminution des transactions de plus de 100 M€ et par l'offre limitée sur les meilleurs emplacements, les plus recherchés par les investisseurs. Une reprise est attendue au prochain trimestre.

S'agissant de votre SCPI Edissimmo, au 2^e trimestre, le taux d'occupation financier s'élève à 85,45 %, stable par rapport au trimestre précédent (85,75 %).

Parmi les principales évolutions locatives intervenues au cours du trimestre, nous pouvons noter (sur base d'un loyer annuel) :

- 1,9 M€ sur le Center Parcs de Morton (86), livré mi-juin,
- 351 K€ de loyer supplémentaire sur l'immeuble situé quai de Dion Bouton à Puteaux compensant en partie le départ de 2 locataires pour un loyer de 506 K€ annuel,
- 247 K€ de loyer complémentaire sur l'actif d'Antony grâce à l'amélioration de l'état locatif.

Ce trimestre votre SCPI a également réalisé trois nouvelles acquisitions en indivision :

- un immeuble de bureaux de 4 515 m², en VEFA, situé à Clichy pour 29 M€,
- un immeuble de bureaux de 8 068 m², en VEFA, situé à Nice pour 30 M€,
- un immeuble de bureaux de 5 779 m², situé à Paris procurant un loyer de 2 M€.

La collecte nette à investir pour le 2^e trimestre 2015 s'élève à 91 M€.

La Société de Gestion a décidé, en accord avec le Conseil de Surveillance, d'augmenter le prix de souscription à 235 € par part à compter du 1^{er} juillet 2015. Cette progression s'explique par la valorisation du patrimoine d'Edissimmo au 31/12/2014 et les évolutions du marché en immobilier d'entreprise.

La distribution prévisionnelle 2015 est de 11,50 € par part. Un 2^e acompte de 2,88 € par part (dont 0,38 € / part de plus-values immobilières), sera versé en juillet.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI

Situation locative du trimestre

Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
43 Rue Camille Desmoullins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	2 522	01/06/2015	6/9 ans	902
11/15 Quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	525	15/06/2015	4/6/9 ans	351
3 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	1 147	01/06/2015	6/9 ans	225
31/35 Rue Froidevaux - 75015 PARIS	Bureaux	344	01/04/2015	6/9 ans	150
5 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	625	15/05/2015	6/9 ans	105

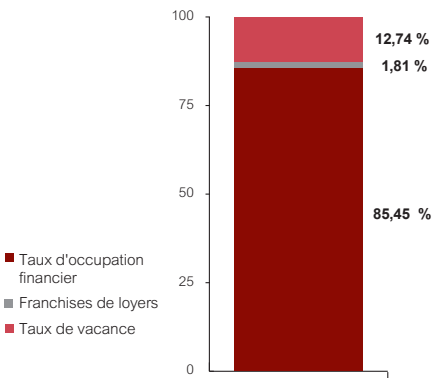
* Hors Taxes/Hors Charges

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€)
11/15 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	1 371	23/06/2015	341	288
11/15 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	1 041	30/04/2015	261	218
3 Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	Bureaux	500	14/05/2015	101	83

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'occupation financier 85,45 %



Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2015 est de 95,21 % contre 92,83 % au 1^{er} trimestre 2015.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
2 Rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	2 000	734	31/05/2015	Rénovation complète du plateau vacant
143 boulevard Anatole France 93200 SAINT-DENIS	Bureaux	4 691	400	30/06/2015	Participation aux travaux d'aménagement du locataire
8 Cours Louis Lumière - 94300 VINCENNES	Bureaux	3 547	355	30/06/2015	Rénovation climatisation
3 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	500	223	30/06/2015	Climatisation du plateau reloué

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Val Bréon - Bâtiment 4 - 77610 CHATRES	Entrepôt	39 059	1 718	Mise à la location en cours
Black Star - 63 ter Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	5 109	1 760	Mise à la location en cours
4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	5 776	1 228	En vente
Centre Commercial Terre Ciel 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	9 086 ⁽¹⁾	923 ⁽¹⁾	Mise à la location en cours
5/10 Rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	5 700	894	Mise à la location en cours
Tour Panorama - 58 Avenue de la Marne 92120 MONTROUGE	Bureaux	3 893	812	Sous promesse de vente

* Hors Taxes/Hors Charges - (1) En quote-part de l'indivision.

Évolution du patrimoine

➤ Acquisitions

Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison
Boulevard Paul Montel 06000 NICE (75 % indivision)	A	Bureaux	8 068 ⁽¹⁾	29 637 000 ⁽¹⁾	1 757 762 ⁽¹⁾	20/05/2015	Octobre 2015
6 Boulevard Douaumont 92110 CLICHY (59 % indivision)	A	Bureaux	4 515 ⁽¹⁾	29 053 556 ⁽¹⁾	Loyer potentiel de 1,7 M ⁽¹⁾	21/05/2015	Mars 2017
35 Rue de la Marne - 75013 PARIS (40 % indivision)	A	Bureaux	5 779 ⁽¹⁾	33 472 000 ⁽¹⁾	1 996 800 ⁽¹⁾	26/06/2015	—

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - (1) En quote-part de l'indivision.

➤ Cessions

Aucune cession au 2^e trimestre 2015.

Marché des parts

➤ Marché primaire

	2014	2 ^e trimestre 2015	Total année 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	642 557	472 150	631 616
Montant (en €)	144 575 325	106 233 750	142 113 600
Retraits			
Nombre de parts	119 089	31 721	65 278
Montant (en €)	24 546 625	6 538 333	13 455 101
Nombre de parts en attente de 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).

➤ Marché de gré à gré

Au total 6190 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2015.

➤ Modalités de souscription et de retrait

– **Souscription des parts** (depuis le 1^{er} juillet 2015)

Minimum de souscription : 25 parts pour la 1^{ère} souscription, soit une somme minimum de 5 875 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

– **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.

➤ Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

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 2014 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 2015, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € 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.

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 ⁽¹⁾

	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 (%) ⁽²⁾	13 % ^(*)	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, 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 ⁽³⁾

	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

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI EDISSIMMO du 9 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de surveillance

Réélection de :

M. François CAPES

Election de :

M. Hubert LIGONES

Société SPIRICA

M. Jean-François DUPOUY

M. Xavier BONAMY

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

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.

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 - 75730 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