

La lettre Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016
Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 58 - AVRIL 2016



Levallois-Perret - Rue Rivay

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	2,70 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'immeubles	93	101	102
Surface totale (en m ²)	709 642	743 195	744 918
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	87,01 % ⁽⁴⁾	85,9 % ⁽⁴⁾	85,80 %
Capital social (en €)	1 086 486 354	1 229 120 145	1 270 689 021
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	185,74	187,30 ⁽⁵⁾	187,30 ⁽⁵⁾
Valeur ISF par part (en €)	206,12	215,28 ⁽⁶⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,50	2,70
Capitalisation (en €)	1 597 774 050	1 887 864 275	1 951 711 895
Nombre de parts	7 101 218	8 033 465	8 305 157
Nombre d'associés ⁽³⁾	52 988	53 831	54 125
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	225,00	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	206,12	215,28	215,28

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Moyenne annuelle.

(5) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 9 juin 2016.

(6) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

Éditorial

Chers Associés,

La Banque de France vient de revoir à la hausse son estimation de croissance en France pour le premier trimestre 2016 à 0,4 % et 1,4 % sur l'année 2016, en retrait par rapport à la zone euro (1,7 %) mais en hausse par rapport à 2015 (1,2 %).

Le prolongement de la politique accommodante de la BCE et la baisse du prix du pétrole vont continuer à soutenir les investissements des entreprises et la consommation des ménages. La création d'emplois dans le secteur des services devrait faire reculer le chômage à 10,2 % mi 2016. Cette amélioration devrait se traduire par une hausse des locations en immobilier d'entreprise sur 2016.

Concernant les bureaux en Ile-de-France, le premier trimestre 2016 est marqué par une forte croissance des mises en location avec une augmentation de 19 %, soutenue par les grandes transactions, portant ainsi les surfaces louées à 492 600 m² contre 414 600 m² au 1^{er} trimestre 2015. Les surfaces disponibles de bureaux s'élèvent à 3 837 000 m² en baisse de plus de 3 % par rapport à la même période en 2015. Ces chiffres nous confirment une bonne tenue du marché locatif ce trimestre.

Les investissements bureaux en Ile-de-France ont baissé de 50 % par rapport au niveau du 1^{er} trimestre 2015 avec 1,8 Md€ d'investissements contre 3,6 Md€ au 1^{er} trimestre 2015. Ce volume en baisse s'analyse comme une accalmie après un fort 4^e trimestre 2015 (8,57 Md€). Nous prévoyons toujours sur 2016 un volume de transactions aussi intense qu'en 2015 (25 Md€).

Au 1^{er} trimestre 2016, le taux d'occupation financier d'Edissimmo s'élève à 85,80 % en légère baisse par rapport au trimestre précédent (86,47 % au 4^e trimestre 2015). L'activité locative de votre SCPI a porté ce trimestre sur des mises en locations pour un montant de 3 M€ de loyers annuels, sur deux immeubles de votre patrimoine, situés dans le Croissant Ouest (Boulogne et Meudon).

Votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Neuilly-sur-Seine, loué à un cabinet d'avocat de 1^{er} rang, avec un bail de longue durée et a signé une promesse d'acquisition sur un immeuble en VEFA, Paris 17^e d'un montant de 18 M€.

La collecte nette ce trimestre s'élève à 58 M€.

La distribution du trimestre s'établit à 2,70 € par part, comme annoncé lors du précédent bulletin d'information.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe,
gérant 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€)
63 ter avenue Edouard Vaillant - 92200 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	01/03/2016	6/9 ans	1 696
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	2 340	01/03/2016	3/6/9 ans	627
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	1 313	01/01/2016	3/6/9 ans	364
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	600	01/01/2016	3/6/9 ans	162
3 allée Edmée Lheureux - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	921	01/01/2016	3/6/9 ans	127

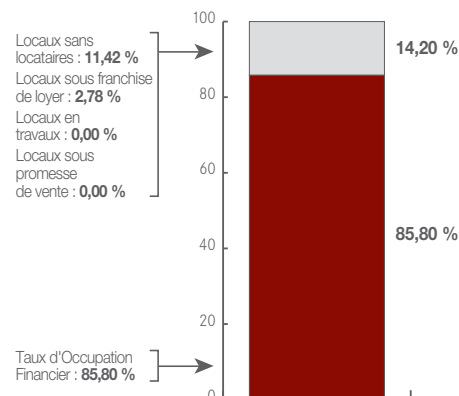
* Hors Taxes/Hors Charges.

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€)
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	2 340	02/02/2016	785	627
23 avenue de Poumeyrol 69300 CALUIRE & CUIRE	Bureaux	204	11/03/2016	34	35

* Hors Taxes/Hors Charges.

Taux d'occupation financier 85,80 %



Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2016 est de 95,01 % contre 94,81 % au 4^e trimestre 2015.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT-DENIS	Bureaux	1 000	800	31/03/16	Rénovation locaux privatifs
10/12 avenue Charles de Gaulle 94220 CHARENTON-LE-PONT	Bureaux	10 102	274	30/06/16	Réfection de la Gestion Technique Centralisée

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
VAL BREON -Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôts	39 059	1 718	En cours de finalisation d'un bail sur 28 449 m²
63 ter avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	5 109	1 696	Bail signé le 28/10/2015 avec date d'effet au 01/03/2016
4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	1 228	En restructuration
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	3 515	1 088	Commercialisation en cours
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Commerces	8 732	915	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges. (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €) **	Loyer annuel HT/HO* (en €)	Date d'acquisition
2-8 rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (10 % de la SCI) ⁽¹⁾	A	Bureaux	1 723	27 242 800	991 316	24/03/2016
ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS (10 % de la SCI) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	2 486	18 051 083	1 083 065 ⁽²⁾	14/03/2016

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

(1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo. - (2) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour.

Cessions

Aucune cession au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Marché des parts



Marché primaire

	2015	1 ^{er} trimestre 2016	Total année 2016
Souscriptions			
Nombre de parts	1 111 040	305 217	305 217
Montant (en €)	254 778 240	71 725 995	71 725 995
Retraits			
Nombre de parts	178 793	33 525	33 525
Montant (en €)	37 892 611	7 217 262	7 217 262
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–



Marché de gré à gré

Au total 26 586 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2016.



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.

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.

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).

– **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 vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

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 : 4,53 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,99 %



Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution (en €)	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €	12,96 €
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	13 %	13 %	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %
Prix n (en €)	229,32 € ⁽³⁾	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €
Taux de distribution (en %)	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL 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

(3) le prix de souscription a évolué de 225 € à 235 € le 01/07/2015.



Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n (en €)	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €
Variation n/n-1 (en %)	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %

(4) 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 Mixte d'Edissimmo se tiendra le jeudi 9 juin 2016 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 5 juillet 2016.

Fiscalité



Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI
(associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués : des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

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.

Contacter Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel,
tous les appels sont enregistrés)



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 - 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, Bérangère Lomont