

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	2,70 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2016)	2,70 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2016)	2,70 €
Prochain acompte prévu vers le 20/01/2017	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/09/16
Nombre d'immeubles	93	101	108
Surface totale (en m ²)	709 642	743 195	782 525
Taux d'occupation (1)	87,01 % (4)	85,9 % (4)	87,53 %
Capital social (en €)	1 086 486 354	1 229 120 145	1 387 562 049
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	185,74	187,30	187,30
Valeur ISF par part (en €)	206,12	215,28 (5)	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	11,50	11,50	8,10
Capitalisation (en €)	1 597 774 050	1 887 864 275	2 131 222 755
Nombre de parts	7 101 218	8 033 465	9 069 033
Nombre d'associés (3)	52 988	53 831	54 892
Prix de souscription par part (en €)	225,00	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €)	206,12	215,28	215,28

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période. (3) Preise en compte des usufruitiers. (4) Moyenne annuelle. (5) Valeur ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

Après une progression au 1^{er} trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2^e trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1^{er} trimestre suivi d'une stabilité au 2^e trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le secteur des bureaux en Île-de-France, le marché de la location est resté dynamique au 3^e trimestre avec 592 000 m² mis en location. Le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² poursuit sa progression pour atteindre 17 transactions. Cette tendance concerne l'ensemble des secteurs géographiques. Le taux de vacance baisse depuis 5 trimestres et s'établit à 6,8 %. Le loyer des bureaux connaît une hausse moyenne de 2 % sur un an.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté actif en ce 3^e trimestre avec 5,5 Mrds € de transactions. Si la performance des bureaux et des commerces est restée en ligne avec celle de 2015, la progression du secteur de la logistique et des actifs industriels est notable avec un doublement des transactions. Depuis le début de l'année, les investissements dans des immeubles de plus de 100 M€ diminuent de 6 % alors que nous observons une augmentation pour les actifs de taille inférieure. Le taux de rendement immobilier "prime" (des meilleurs emplacements) a poursuivi sa baisse pour atteindre 3 %.

S'agissant de votre SCPI Edissimmo, elle fête ses 30 ans, dépasse les 2 Mrds de capitalisation, détient en portefeuille 108 immeubles répartis sur tout le territoire géographique français et depuis peu en Europe et compte près de 55 000 associés.

Son taux d'occupation financier s'élève à 87,53 %, en très léger repli par rapport au trimestre précédent. Pour rappel, au 3^e trimestre 2015, celui-ci était de 85,87 %. Ce trimestre, 2 nouvelles relocations significatives ont été signées dans l'immeuble Quai de Dion Bouton à Puteaux pour un total annuel de loyers de 357 K€.

L'activité sur le patrimoine Edissimmo a été soutenue au cours du trimestre, avec 5 acquisitions en co-investissement pour un montant global de 205,63 M€ et 28 promesses de vente signées pour un montant total de 294,28 M€.

L'acquisition de 3 immeubles en Ile-de-France a été réalisée au travers d'une SCI le 22 septembre :

- un immeuble de bureaux multi locataires à Saint Denis pour 24,00 M€,
- un immeuble de bureaux multi locataires à La Défense pour 83,98 M€ principalement loué à une entreprise de services aux entreprises et collectivités,
- un immeuble de bureaux mono locataire à Paris pour 40,89 M€, loué intégralement à un grand cabinet d'avocats.

Edissimmo a entamé une diversification européenne en faisant l'acquisition de deux actifs aux Pays-Bas, achetés également au travers d'une SCI :

- un immeuble de bureaux à La Haye pour 32,96 M€ loué intégralement à un organisme para public,
- un immeuble de bureaux multi locataires à Rotterdam pour 23,8 M€ principalement loué à un grand cabinet d'audit.

La collecte nette de ce trimestre s'élève à 87,75 M€ soit 222,94 M€ depuis le début de l'année, totalement investie au travers des acquisitions réalisées.

D'autres dossiers sont actuellement à l'étude et pourraient être signés avant la fin de l'année pour investir la collecte des prochains mois.

La distribution du trimestre s'établit à 2,70 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 10,80 € minimum (2,70 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Cordialement,

Rodolphe Guépin,
gérant de la SCPI

Edissimmo

fête ses 30 ans ! *

N°1 en capitalisation, source IEIF 2016



Découvrez et visitez son
patrimoine en vous connectant
sur le site

www.amundi-immobilier.com

* Edissimmo (SCPI issue de la fusion des SCPI UNIPIERRE) est commercialisée depuis 30 ans dans le réseau Crédit Agricole.

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

■ Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	1 064	05/09/2016	3/6/9 ans	225
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	542	01/07/2016	6/9 ans	132
88 ter avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	254	01/07/2016	3/6/9 ans	70
12 rue Casimir Perrier - 69002 LYON	Bureaux	374	01/09/2016	2 ans	67

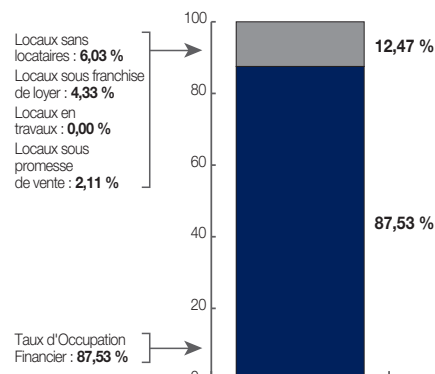
* Hors Taxes/Hors Charges.

■ 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€)
Carré Louvain - 57200 SARREGUEMINES	Commerce	277	30/09/2016	55	39
Centre commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerce	563	31/08/2016	22	28
Centre commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerce	98	31/08/2016	34	24
Carré Louvain - 57200 SARREGUEMINES	Commerce	119	30/09/2016	32	17
Carré Louvain - 57200 SARREGUEMINES	Commerce	125	30/09/2016	31	17

* Hors Taxes/Hors Charges.

■ Taux d'occupation financier 87,53 %



■ Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2016 est de 94,96 % contre 94,46 % au 2^e trimestre 2016.

■ Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
278 bis avenue Napoléon Bonaparte - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	500	200	31/12/2016	Rénovation Restaurant inter-entreprise
14 avenue Louison Bobet - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	3 446	115	31/10/2016	Rénovation des parties communes
41 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	2 522	115	31/12/2016	Ravalement des façades

* Hors Taxes.

■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	7 261	1 540	En restructuration
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	3 515	1 064	Commercialisation en cours
5/10 avenue Charles de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	5 056	900	Commercialisation en cours, proposé à la vente
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	7 965	841	Commercialisation en cours
Val Breon - Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôts	10 683	470	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges.

Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

■ Acquisitions

Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €) **	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
Prinses Beatrixlaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas) ⁽¹⁾	A	Bureaux	8 523,5	32 956 627	2 135 000	11/07/2016
Fascinatia boulevard 350 ROTTERDAM (Pays- Bas) ⁽¹⁾	A	Bureaux	9 678	23 807 806	1 683 425	22/09/2016
266, avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS ⁽²⁾	A	Bureaux	4 293	24 002 000	1 344 396	22/09/2016
Tour Egée / 9-11, Allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE ⁽²⁾	A	Bureaux	10 812	83 984 000	1 587 102	22/09/2016
53, Quai d'Orsay - 75007 PARIS ⁽²⁾	A	Bureaux	1 814	40 885 200	1 382 440	22/09/2016

(1) dévolu à travers une SCI à hauteur de 50 % - (2) dévolu à travers une SCI à hauteur de 20 % - * Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA).

Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente / date de promesse de vente	Prix de vente HD * (en €)
31, rue du Pont - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	PV	Bureaux	1 742	1976	5 379 143	29/07/2016	6 790 000
111 rue Cardinet - 75017 PARIS	PV	Bureaux	1 999	1981	6 089 864	29/07/2016	9 510 000
"Les bureaux de Cergy" rue des Chauffours - 95002 CERGY PONTOISE	PV	Bureaux	2 692	1983	2 677 762	29/07/2016	200 000
43/45 rue Jean Jaurès - 92300 LEVALLOIS PERRET	PV	Bureaux	2 131	1987	5 695 919	29/07/2016	7 790 000
3/5 bis rue des 4 Cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	PV	Bureaux/Activités	1 998	1987	6 940 139	29/07/2016	9 220 000
14 av Louison Bobet - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	PV	Bureaux	3 446	1987	5 163 351	29/07/2016	4 120 000
3 rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	PV	Bureaux	3 062	1988	7 582 894	29/07/2016	5 870 000
94/96/100 rue Albert Calmette - 78350 JOUY-EN-JOSAS	PV	Bureaux	3 333	1988	6 136 352	29/07/2016	5 850 000
ZAC des Canadiens - 3 allée Edmée Lheureux - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	PV	Bureaux	2 304	1988	3 697 198	29/07/2016	4 090 000
11 rue des Peupliers - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	PV	Bureaux/Activités	1 649	1989	6 457 058	29/07/2016	6 440 000
1143, boulevard Anatole France - 93000 SAINT-DENIS	PV	Activités	4 691	1989	6 572 983	29/07/2016	8 840 000
76 avenue Pierre Brosselette - 92240 MALAKOFF	PV	Bureaux	3 832	1991	8 347 898	29/07/2016	8 550 000
Le leeds, boulevard de Leeds - 59000 LILLE	PV	Bureaux	4 566	2001	7 842 974	29/07/2016	10 840 000
Le Kansas Parc Tertiaire l'Eraudière - 44000 NANTES	PV	Bureaux	4 819	2002	7 302 948	29/07/2016	4 420 000
41/43 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	PV	Bureaux	2 522	2003	13 061 901	29/07/2016	20 800 000
106, avenue Jean Moulin - 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	PV	Bureaux/Activités	5 626	2004	10 213 831	29/07/2016	3 920 000
Time Square, 8-10, cours Charlemagne - 69002 LYON	PV	Bureaux/Commerces	3 321	2006	9 648 420	29/07/2016	12 170 000
ZAC du Parc de la Duranne, "Bâtiment A", 13100 AIX-EN-PROVENCE	PV	Bureaux	4 487	2005	7 699 532	29/07/2016	7 710 000
ZAC G. Noble - rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	PV	Bureaux	3 285	2006	5 513 799	29/07/2016	3 530 000
Parc des Reflets - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	PV	Bureaux/Activités	5 000	2006	13 630 983	29/07/2016	8 570 000
Le Murano, 37-39 rue Michel Berthet - 69009 LYON	PV	Bureaux	6 810	2006	17 755 684	29/07/2016	19 660 000
BAT B1 - ZAC G. Noble - rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	PV	Bureaux	3 277	2007	5 489 102	29/07/2016	4 110 000
16/18 rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	PV	Bureaux/Activités	5 384	1988	23 358 937	01/08/2016	24 280 000
Avenue de Pourmeyrol, 69300 CALLUIRE ET CUIRE	PV	Bureaux	6 078	2008	15 186 807	29/07/2016	14 140 000
5-10 rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	PV	Bureaux	10 540	2008	43 815 567	29/07/2016	18 610 000
BAT B2 - ZAC G. Noble - rue de l'Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	PV	Bureaux	3 278	2008	5 105 668	29/07/2016	3 630 000
8/10 Cours Lumière - 94300 VINCENNES	PV	Bureaux	3 548	2008	15 713 497	29/07/2016	17 350 000
63, avenue Edouard Vaillant, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	PV	Bureaux	5 125	2009	26 979 664	29/07/2016	42 800 000

* Hors Droits - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV).

Marché des parts

Marché primaire

	2015	3 ^e trimestre 2016	total année 2016
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	1 111 040	431 130	1 125 807
Montant (en €)	254 778 240	101 315 550	264 564 645
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	178 793	23 537	90 239
Montant (en €)	37 892 611	5 067 045	19 426 652
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

Au total 32 784 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2016.

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.

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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

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
<i>Distribution (en €)</i>										
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	11,50 € 13 %	11,50 € 13 %	11,50 € 13 %	11,50 € 13 %	12,50 € 15 %	12,20 € 8 %	12,50 € 0 %	13,00 € 0 %	13,00 € 3 %	12,96 € 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.

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.

Edissimmo

fête ses 30 ans ! *

N°1 en capitalisation, source IEIF 2016

* Edissimmo (SCPI issue de la fusion des SCPI UNIPERRE) est commercialisée depuis 30 ans dans le réseau Crédit Agricole.



Rendez vous sur le site

www.amundi-immobilier.com

- ▶ Vous découvrirez des vidéos pour en savoir plus sur Edissimmo et sur les SCPI
- ▶ Vous visualiserez son patrimoine immobilier sur une carte interactive
- ▶ Vous visiterez virtuellement certains immeubles de votre SCPI
- ▶ Vous bénéficierez de la présentation des dernières acquisitions d'immeubles notamment européens
- ▶ ... Et vous retrouverez bien d'autres informations sur votre SCPI

Contacter Amundi Immobilier

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
📞	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, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

Plus d'informations, 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

Crédit photo : Christophe Audebert, Béangère Lomont
Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

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