

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2017  
Valable du : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017  
Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

## ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	10,00 €
Acomptes de distribution 2017	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	2,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2017	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,50 € par part (soit 10 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

## ■ Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'immeubles	101	86	85
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	743 195	696 191	692 959
Taux d'occupation (1)	85,9 % (4)	87,82 % (4)	88,07 %
Capital social (en €)	1 229 120 145	1 454 506 893	1 529 968 482
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	187,30	185,51 (5)	185,51 (5)
Valeur ISF par part (en €)	215,28	215,28 (6)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	11,50	10,50	2,50
Capitalisation (en €)	1 887 864 275	2 234 046 535	2 349 951 590
Nombre de parts	8 033 465	9 506 581	9 999 794
Nombre d'associés (3)	53 831	55 441	55 907
Prix de souscription par part (en €)	235,00	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €)	215,28	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 22 juin 2017.

(6) Valeur ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

En France, la croissance trimestrielle du PIB a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 pour aboutir à 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015. La confiance des ménages en faible progression au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a retrouvé son niveau de longue période pour la première fois depuis fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Le début de l'année a été actif, avec 663 900 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, soit +27 % en 1 an et un point haut en 10 ans.

Cette performance doit beaucoup à la bonne tenue des grandes transactions, dont certaines signatures se sont décalées de fin 2016 à début 2017. Le volume de bureaux disponibles a très légèrement augmenté en 3 mois, affichant tout de même une baisse annuelle de 7 %. Certains quartiers, essentiellement parisiens conservent des niveaux d'offre très restreints sur certaines surfaces, pouvant limiter les volumes commercialisés.

Les loyers ont peu varié au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. L'offre encore élevée dans la plupart des marchés de périphérie empêche pour l'instant d'observer à court terme une hausse des loyers, contrairement au secteur Paris Centre Ouest.

Plus globalement, les investisseurs restent très intéressés par l'immobilier d'entreprise et la demande reste forte dans le 3<sup>e</sup> marché européen. Cela maintient les prix au m<sup>2</sup> à des niveaux élevés et les taux de rendement *prime* à des niveaux particulièrement bas, autour de 3 % pour les bureaux.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué légèrement au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les volumes de ventes étant moins satisfaisants. En mars 2017, l'indice dépasse malgré tout de 2 % sa moyenne historique. Les soldes de l'hiver 2017 ont été jugés décevants, avec une baisse de la fréquentation et du panier moyen. Les enseignes poursuivent leur stratégie en faveur des localisations *prime*, les localisations secondaires continuant à être moins appréciées.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI EDISSIMMO s'établit à 88,07 %. Le départ en octobre du locataire de l'immeuble Pavillons à Puteaux et une franchise accordée sur l'immeuble Axiom à Issy Les Moulineaux (92) en contrepartie du renouvellement du bail d'un locataire sont les principales raisons de cette évolution à la baisse.

Concernant l'état locatif, un plateau de 555 m<sup>2</sup> a été loué dans l'immeuble Napoléon à Rueil Malmaison (92) pour une durée ferme de 6 ans.

La collecte nette au cours de ce trimestre s'est élevée à 116,3 M€ et a permis de réaliser une nouvelle acquisition en Allemagne. Votre SCPI a acheté pour 23 M€ (quote part dans une SCI) un immeuble de bureaux construit en 2016 loué intégralement à un leader allemand du secteur des télécommunications avec un bail de 10 ans fermes. Cette acquisition renforce la diversification européenne et respecte la stratégie du fonds d'investir principalement sur des actifs neufs et situés dans les grandes métropoles économiques européennes.

Deux cessions ont été signées au cours du trimestre pour un total de 28,79 M€. L'immeuble rue du Pont à Neuilly sur Seine (92) faisait partie du portefeuille d'actifs vendu l'an dernier mais sa cession définitive a été réalisée en accord avec l'acheteur en 2017. L'immeuble de Rueil Malmaison présentait une vacance importante et des travaux lourds étaient nécessaires pour envisager une éventuelle relocation.

La distribution du trimestre s'établit à 2,50 € par part comme annoncé lors du précédent bulletin d'information.

Cordialement,

**Rodolphe Guépin,**  
gérant de la SCPI



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

### ■ Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
278 bis avenue Napoléon Bonaparte – 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	555	01/01/2017	6/9 ans	115

\* Hors Taxes/Hors Charges.

### ■ Principales libérations

Aucune libération ce trimestre.

### ■ Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est de 93,30 % contre 94,68 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

### ■ Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	300	288	30/06/2017	Désamiantage et rénovation d'un lot vacant
83/85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	2 270	143	30/06/2017	Rénovation de l'électricité dans les parties communes (copropriété)
Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	1 600	480	30/06/2017	Rénovation des 3 niveaux de bureaux vacants
105-109 rue du Faubourg St-Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	985	150	30/09/2017	Remplacement des ventilos convecteurs

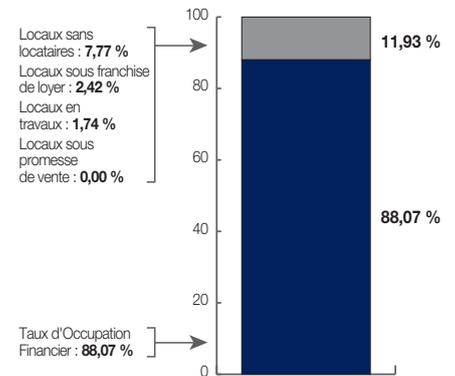
\* Hors Taxes.

### ■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
GREENELLE - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (40 % de la SCI)	Bureaux	5 705	2 968	Un bail signé sur 64 % de l'immeuble avec mise à disposition anticipée le 01/04/17 et prise d'effet le 01/10/17. Négociation en cours sur le solde.
Les Montalets - 2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	3 582	1 056	Commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	4 394	1 052	En vente
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerce	9 485	1 001	Commercialisation en cours
Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	1 620	532	Commercialisation en cours

\* Hors Taxes/Hors Charges.

### ■ Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 88,07 %



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

### ■ 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
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne (17,5 % de la SCI)	A	Bureaux	5 771	23 183 619	1 232 704	31/03/2017

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

### ■ Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	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	V	Bureaux	1 742	1976	5 379 143	04/01/2007	6 790 000
Le Lumière - 4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	V	Bureaux	7 261	1990	20 390 087	10/01/2017	22 000 000

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

## Marché des parts

### ■ Marché primaire

	2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	1 595 448	529 335	529 335
Montant (en €)	374 930 280	124 393 725	124 393 725
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	122 332	36 122	36 122
Montant (en €)	26 335 633	7 776 344	7 776 344
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### ■ Marché de gré à gré

Au total 16 112 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### ■ Modalités de souscription et de retrait

#### Souscription de parts

**Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 875 €, prime d'émission incluse. Jusqu'au 30 avril 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription, et à compter du 1<sup>er</sup> mai 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

#### Retrait et cession de parts

**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 : 6,50 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 5,97 %

### ■ Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution (en €)	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €	12,96 €
dont Revenus non récurrents (2)	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %	0,00 %	3,15 %	7,10 %
Prix n (en €)	235,00 €	229,32 <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €	201,08 €
Taux de distribution (en%)	4,47 %	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI).

(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 <sup>(4)</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n (en €)	235,00 €	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 %)	2,48 %	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.

## À savoir ce trimestre

### ■ Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

### ■ Vie Sociale

Nous vous informons que la date de **l'Assemblée Générale Ordinaire d'Edissimmo a été modifiée et se tiendra le 22 juin 2017 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 %. **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 mercredi 5 juillet 2017.

Nous vous informons par ailleurs que lors de **l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Edissimmo, dont le second tour s'est tenu le vendredi 28 avril 2017 à 10h** (faute d'avoir réuni le quorum nécessaire lors du 1<sup>er</sup> tour en date du 19 avril 2017), et qui a réuni 28,539 % des voix des associés, toutes les résolutions, portant notamment sur la modification de la stratégie d'investissement pour permettre l'investissement dans des OPPCI gérés par Amundi Immobilier, sur l'élargissement de la zone géographique d'investissement, et sur l'augmentation du capital social maximum statutaire, ont été adoptées à une majorité allant de 85,42 % à 97,57 % des voix exprimées.

## Contactez 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

## EDISSIMMO

Société civile de placement immobilier à capital variable

Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012 et N° 17-11 du 05/05/2017.  
Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

## 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 démenagement.

**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.

## Plus d'informations, 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.
- la brochure commerciale

### Société de Gestion

Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 16 684 660 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)