

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2017  
Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017  
Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 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 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	2,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2017	

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	30/06/17
Nombre d'immeubles	101	86	89
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	743 195	696 191	719 314
Taux d'occupation (1)	85,9 % (4)	87,82 % (4)	87,97 %
Capital social (en €)	1 229 120 145	1 454 506 893	1 629 389 106
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	187,30	185,51	185,51
Valeur ISF par part (en €)	215,28	215,28 (5)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	11,50	10,50	5,00
Capitalisation (en €)	1 887 864 275	2 234 046 535	2 502 656 470
Nombre de parts	8 033 465	9 506 581	10 649 602
Nombre d'associés (3)	53 831	55 441	56 389
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 ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+1,9 %). Pour l'INSEE, elle devrait s'accélérer en 2017, la confiance des ménages et le climat des affaires s'améliorant.

Sur ce semestre, en Ile-de-France, 1,2 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés grâce à un 1<sup>er</sup> trimestre 2017 très actif, le 2<sup>e</sup> étant plus timide, avec 502 100 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés. Cela s'explique par une diminution des grandes transactions, un ralentissement des négociations lié au climat électoral et un manque d'offres dans Paris intra-muros. L'offre immédiate de bureaux décroît légèrement sur 3 mois, représentant 6,2 % du parc. L'offre reste faible dans Paris intra-muros, permettant de légères hausses de loyer, même si les marges financières de beaucoup d'entreprises restent contraintes. Même si la demande des investisseurs en immobilier reste forte, les volumes investis en immobilier d'entreprise sont en retrait principalement à cause du manque d'offres et de transactions d'envergure. La concurrence reste intense, ce qui maintient les taux de rendement immobilier à un niveau bas (à Paris, 3 % pour les meilleurs bureaux et 2,8 % pour les commerces les plus recherchés).

L'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est bien repris et affichait en juin son point haut depuis 2010. Les enseignes développent la complémentarité commerce en ligne et boutiques et poursuivent leur stratégie en terme de localisation et de concepts.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier (TOF) d'Edissimmo ressort à 87,97 %, stable par rapport au trimestre précédent. Les principaux immeubles concernés par cette vacance financière sont :

- Paris 15<sup>e</sup> – Greenelle : actif loué à 2 locataires à compter du 01/07/2017 pour l'un et du 01/10/2017 pour l'autre. Ces signatures sont accompagnées de franchises étalées jusqu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.
- Puteaux – Rue des Pavillons : immeuble vacant avec un repositionnement de cet actif à l'étude (en résidence service,...).
- Meudon – Rue de Paris : immeuble vacant à 30 % et impact des franchises d'un des locataires sur ce trimestre.

La collecte, nette de retraits, ce trimestre s'est élevée à 153 M€ et a permis de réaliser 5 nouvelles acquisitions :

- 2 immeubles de bureaux bénéficiant immédiatement de loyers :
  - À Issy-les-Moulineaux, dans un ensemble immobilier dans lequel Edissimmo est déjà investie, entièrement loué à un mono-locataire (entreprise de presse française), pour 32 M€,
  - À Saint-Denis, loué à la SNCF, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, pour 55 M€.
- 1 portefeuille de commerces réparti sur 8 sites en région parisienne et province (29 locataires) pour 41 M€.
- 2 immeubles en cours de construction (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pré-loués :
  - À Francfort en Allemagne, entièrement loué à l'entreprise ferroviaire publique allemande dans le cadre d'un bail ferme de 20 ans, pour 70 M€,
  - En Ile-de-France (à Saint-Mandé), loué pour les 3 ans suivant la livraison, pour 34 M€.

La stratégie d'investissement en VEFA permet de moderniser le patrimoine de votre SCPI.

Les immeubles de Francfort et d'Issy-les-Moulineaux sont les 2 premières acquisitions réalisées par Edissimmo au travers d'un OPPCI (géré par Amundi Immobilier) tel que cela vous a été présenté lors des Assemblées Générales Extraordinaires d'avril dernier. La distribution du trimestre s'établit à 2,50 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 10 € par part (2,50 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante).

Nous vous rappelons également que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017, les nouvelles parts souscrites portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription.

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€)
Tour EGEE - 11 avenue de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (20 % de la SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	280	01/05/2017	9 ans	126
Le Monolithe - 12 rue Casimir Perrier - 69002 LYON	Bureaux	721	01/06/2017	6/9 ans	106

\* Hors Taxes/Hors Charges.

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*
3/5 rue Saint Georges - 75009 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	755	22/06/2017	387	377
27 rue Duret - 75116 PARIS	Bureaux	725	19/05/2017	332	344
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	807	30/04/2017	167	170
105/109 rue du faubourg Saint Honoré 75008 PARIS (50 % indivision)	Bureaux	254	30/06/2017	97	84

\* Hors Taxes/Hors Charges.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 est de 93,22 % contre 93,30 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### 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
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT-DENIS	Bureaux	12 582	129	31/10/2017	Rénovation des parties communes y compris ascenseurs.
Le Stadium - 255 avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS (20 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	3 777	220	01/10/2017	Rénovation des bureaux vacants et des parties communes.
Axiom - 2 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (33 % indivision)	Bureaux	283	169	30/09/2017	Rénovation plateau vacant.
Le Mazagran - 35 rue du Val de MARNE - 75013 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	1 566	700	Juillet 2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes.

\* 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 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	5 705	2 698	Travaux de restructuration réceptionnés au 1 <sup>er</sup> trimestre 2017. Le bail avec le locataire principal porte sur 64 % des surfaces et prendra effet au 01/10/2017. Un nouveau bail a été signé avec une école pour une durée de 12 ans ferme sur le solde des surfaces (prise d'effet le 01/07/2017).
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	Repositionnement de l'immeuble à l'étude.
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % indivision)	Commerce	9 485	1 007	Négociation en cours pour l'implantation d'un pôle loisirs sur 3 000 m <sup>2</sup> .
Le Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	1 620	532	Travaux de rénovation 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 (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT-DENIS (50 % indivision)	A	Bureaux	7 389	54 547 608	2 216 485	24/04/2017
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne - VEFA (45 % OPPCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	9 827	69 854 625	2 572 410	31/05/2017
Colisée Marceau - 10 bd des Frères Voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX - (45 % OPPCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	3 976	31 620 064	1 620 000	01/06/2017
2 avenue Pasteur - 94160 SAINT-MANDÉ - VEFA (25 % indivision)	A	Bureaux	5 163	34 152 871	1 707 644 <sup>(1)</sup>	27/06/2017
EKINOX - Portefeuille commerces - France (57,5 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Commerces	20 253	40 997 500	2 354 887	26/04/2017

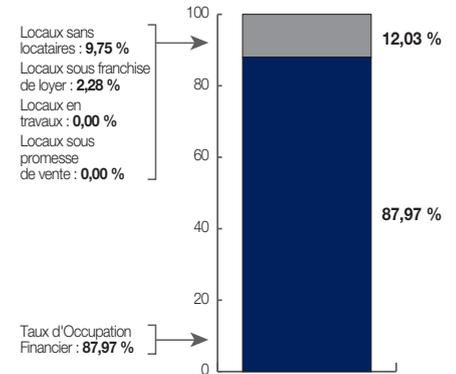
\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA). - (1) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour.

### Cessions

Aucune cession au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

(2) Voir glossaire.

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 : 87,97 %



## Marché des parts

### ■ Marché primaire

	2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	1 595 448	688 514	1 217 849
Montant (en €)	374 930 280	161 800 790	286 194 515
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	122 332	38 706	74 828
Montant (en €)	26 335 633	8 332 628	16 108 972
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### ■ Marché de gré à gré

Au total 24 921 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

### ■ Modalités de retraits et cessions

#### 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 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).

## 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.

## 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

### ■ Communiqué du Conseil de Surveillance

Comme chaque année Amundi Immobilier a organisé une visite de patrimoine pour le Conseil de Surveillance d'Edissimmo.

Le 17 mai 2017 une dizaine de membres du Conseil de Surveillance ont pu visiter trois immeubles récemment entrés dans le patrimoine :

1. La tour Egée située au faubourg de l'Arche de la Défense (Hauts de Seine). Rénovation très qualitative, a obtenu la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) exploitation/BREEAM in-use Internationale. Edissimmo possède 20 % de cet actif dont la valeur d'expertise au 31/03/2017 est de 402,7 M€ Hors Droits /Hors Frais (HD/HF). L'occupation actuelle est de l'ordre de 2/3.
2. L'immeuble Greenelle (Paris 15) entre la Tour Eiffel et Beaugrenelle est très accessible par les transports en commun. Edissimmo possède 40 % de cet immeuble dont la valeur d'expertise est de 155 M€ HF/HD. Cet immeuble de 14 niveaux développe 13 595 m<sup>2</sup>. Occupé au 2/3, des négociations sont en cours pour louer les surfaces disponibles. L'immeuble est certifié HQE et BREEAM et dispose de nombreux services : Restaurant Inter Entreprise, cafétéria, auditorium, fitness.
3. L'immeuble Horizon 17 (Paris 17) à proximité de la place Wagram, de l'Étoile et du boulevard périphérique. Environnement qualitatif mêlant résidentiel et bureaux. Cet immeuble de 5 866 m<sup>2</sup> sur 11 niveaux est certifié HQE (construction et exploitation) et THPE. Edissimmo possède 40 % de cet immeuble dont la valeur d'expertise au 31/12/2016 est de 71,8 M€ HD/HF.

### ■ Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO du 22 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

##### Candidats réélus :

Monsieur André MADEORE

##### Candidats élus :

Monsieur Jean-Yves LAUCOIN

Monsieur Claude BOULAND

Monsieur Hervé DELABY

Monsieur Jean-Luc PAUR

### ■ Option dispense prélèvement obligatoire

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2016 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 2017**, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## 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.

**SCI** : Société Civile Immobilière.

**OPPCI** : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

## Plus d'informations



### BESOIN D'AIDE ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

### ■ Pour contacter Amundi Immobilier

@ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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

### ■ Pour 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,
- la brochure commerciale.

## 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

### 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)



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