

## Distribution des revenus

<b>Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)</b>	<b>10,00 €</b>
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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	2,50 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	
<b>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.</b>	

## Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'immeubles	101	86	100
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	743 195	696 191	772 835
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	85,9 % <sup>(4)</sup>	87,82 % <sup>(4)</sup>	87,91 %
Capital social (en €)	1 229 120 145	1 454 506 893	1 672 935 813
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	187,30	185,51	185,51
Valeur ISF par part (en €)	215,28	215,28 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,50	10,50	7,50
Capitalisation (en €)	1 887 864 275	2 234 046 535	2 569 541 935
Nombre de parts	8 033 465	9 506 581	10 934 221
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	53 831	55 441	56 741
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 usagers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Après un 2<sup>e</sup> trimestre en demi-teinte, les commercialisations de bureaux ont rebondi au 3<sup>e</sup> trimestre (590 000 m<sup>2</sup>) grâce notamment aux transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. En 9 mois, près de 1,8 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés, en hausse de + 2 % sur un an. Si l'activité dans Paris intra-muros semble pâtir du manque d'offres, le Croissant Ouest (1<sup>ère</sup> couronne ouest-parisienne) réalise sa meilleure performance depuis plus de 17 ans.

Conséquence de ces commercialisations, les surfaces disponibles à la location de bureaux en Ile-de-France ont reculé très légèrement. Les loyers se maintiennent globalement, même si les mesures d'accompagnement restent très élevées.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise durant les 9 premiers mois de 2017 sont en recul par rapport à la même période en 2016. Cela est en partie imputable au manque de très grosses transactions. Des transactions d'envergure sont attendues au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, permettant de combler, au moins partiellement, le retard constaté par rapport à 2016.

Soulignant la concurrence toujours forte, les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) se maintiennent dans Paris à 3 % environ pour les bureaux, mais poursuivent leur baisse dans certains secteurs de la 1<sup>ère</sup> périphérie parisienne.

En septembre 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail est stable par rapport au mois de juin. Le secteur du commerce poursuit sa mutation, globalement favorable aux meilleurs emplacements. C'est dans les localisations *prime* que les valeurs locatives résistent le mieux.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier (TOF) d'Edissimmo ressort à 87,91 %, stable par rapport à celui du trimestre précédent.

Concernant la situation locative de votre SCPI Edissimmo, l'immeuble rue Duret (Paris 16<sup>e</sup>) a été libéré par son locataire unique le 19 mai dernier. Des travaux de rénovation entrepris pour permettre la relocation rapide de cet hôtel particulier du XVI<sup>e</sup> arrondissement seront achevés en novembre. Un bail est d'ores et déjà signé avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour un loyer global de 344 375 €. L'immeuble rue Saint Georges (Paris 9<sup>e</sup>) voit son TOF baisser momentanément en raison de franchises accordées à 2 nouveaux locataires. Enfin, 12 548 m<sup>2</sup> d'entrepôts ont été reloués sur le site de Gevrey Chambertin (21) pour un loyer total de 401 000 €.

La collecte, nette de retraits, ce trimestre s'est élevée à 66,9 M€ et a été entièrement investie au travers de 4 acquisitions :

- Les Docks de Marseille : immeuble emblématique de la ville situé dans le quartier d'affaires Euromed et acquis pour 52 M€ via un OPPCI. Il présente un profil équilibré entre activités de bureaux et commerces.
- Parc Avenue à Paris : immeuble récent situé 82-90 avenue de France (Paris 13<sup>e</sup>), acquis pour 38,7 M€ et loué à un groupe bancaire de premier plan avec un bail de 6/9 ans.
- Loopsite à Munich : immeuble de bureaux situé près de la Gare Centrale, acquis pour 76 M€ et loué à plusieurs groupes industriels européens.
- Un portefeuille de commerces (8 emplacements en région parisienne et province) pour 41 M€.

Les acquisitions Parc Avenue, Loopsite et les cellules commerciales ont été réalisées via 3 SCI.

D'autres acquisitions sont actuellement programmées et devraient être signées avant la fin de l'année pour un montant total de l'ordre de 500 M€ (y compris les promesses citées page 2).

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).

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€)
Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (40 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	2 085	01/07/2017	12 ans ferme	995
ZAE Les Terres d'Or - 21220 GEVREY CHAMBERTIN	Entrepôts	12 548	15/07/2017	3/6/9 ans	401
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	396	01/09/2017	6/9 ans	210
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	392	01/09/2017	6/9 ans	205
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	236	01/08/2017	6/9 ans	117

\* Hors Taxes/Hors Charges - (2) Voir glossaire.

### 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€)*
Le Prime - 305 avenue Le Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % indivision) <sup>(2)</sup>	Bureaux	985	30/09/2017	429	374
12 rue Casimir Perrier - 69002 LYON	Bureaux	288	31/08/2017	60	44
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	235	31/07/2017	115	113

\* Hors Taxes/Hors Charges - (2) Voir glossaire.

### 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
16 rue Jean Marie Leclair - 69009 LYON	Bureaux	17 878	443	01/01/2018	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs et des monte-charges.
27 rue Duret - 75116 PARIS	Bureaux	725	379	01/12/2017	Rénovation de l'immeuble pour relocation.
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	706	256	01/03/2018	Rénovation d'une surface de bureaux suite départ du locataire.
Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % indivision)	Bureaux	1 620	480	30/09/2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes.
Le Stadium - 266 avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS (20 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	997	220	31/10/2017	Rénovation des bureaux vacants et des parties communes.
Axiom - 2/10 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (33 % indivision)	Bureaux	N/A	174	01/05/2018	Réfection des étanchéités des toitures.
Axiom - 2/10 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (33 % indivision)	Bureaux	283	171	30/09/2017	Rénovation plateau vacant.

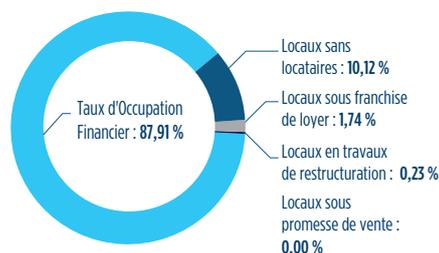
\* Hors Taxes - (2) Voir glossaire.

### 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
United - 6 boulevard de Douaumont 92110 CLICHY (59 % indivision)	Bureaux	4 540	1 640	Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) livrée le 26 juin 2017, commercialisation en cours.
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)	Commerces	9 485	1 007	Négociation pour l'implantation d'un pôle loisirs sur 3 000 m <sup>2</sup> en cours de finalisation.
Greenelle - 43 quai de Grenelle 75015 PARIS (40 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	4 144	2 093	Le bail avec le locataire principale porte sur 64 % des surfaces et prendra effet au 01/10/2017. Un nouveau bail a été signé et a pris effet le 01/07/2017 pour une durée de 12 ans ferme sur le solde des surfaces.

\* Hors Taxes/Hors Charges - (2) Voir glossaire.

### Taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 : 87,91 %



Le taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 est de 87,91 % contre 87,97 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 est de 93,66 % contre 93,22 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

## 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
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS (20,5 % SCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	3 008	38 745 000	1 395 181	27/07/2017
EKINOX - Portefeuille Commerces - FRANCE (57,5 % SCI) <sup>(2)</sup>	A	Commerces	20 253	40 997 500	2 354 887	07/07/2017
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % OPPCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux / Commerces	13 600	51 975 000	2 404 851	29/09/2017
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH - ALLEMAGNE (38 % SCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	16 660	76 293 852	3 002 598	29/09/2017
Evidence - Zac des Docks - 93400 SAINT OUEN - VEFA (14,5 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Bureaux	5 111	36 734 300	1 839 721 <sup>(1)</sup>	28/07/2017
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS (38,6 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Commerces	212	7 936 467	241 361	18/07/2017
Solstice - Portefeuille Commerce - FRANCE (38,6 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Commerces	5 759	47 702 676	1 858 700	21/07/2017
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (10,7 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Bureaux	19 555	192 600 000	9 066 217	18/07/2017
Hôtel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - ALLEMAGNE - VEFA (50 % SCI) <sup>(2)</sup>	PA	Hôtel	6 785	34 925 000	1 429 000	12/07/2017

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - (1) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour - (2) Voir glossaire.

### Cessions

Pas de cession réalisée au 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

## Marché des parts

### Marché primaire

	2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 595 448	328 699	1 546 548
Montant (en €)	374 930 280	77 244 265	363 438 780
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	122 332	44 080	118 908
Montant (en €)	26 335 633	9 489 542	25 598 514
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

Au total 365 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Modalités de souscription et de retrait

#### Souscription des parts :

**Minimum de souscription :** 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 875 € prime d'émission incluse. 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 <sup>(2)</sup>	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.

## 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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

**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) - Crédit photo : 123RF

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris