

La lettre Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016
Période analysée : du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

N° 57 - JANVIER 2016



Levallois-Perret - Rue Rivay

Distribution des revenus

Dividende 2015 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	2,88 € (dont 0,38 € / part de PVI)
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2015)	2,87 € (dont 0,37 € / part de PVI)
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2016)	2,88 € (dont 0,38 € / part de PVI)
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016	

PVI : plus-value immobilière.

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	31/12/15
Nombre d'immeubles	90	93	101
Surface totale (en m ²)	642 295	709 642	743 195
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	85,09 % ⁽⁴⁾	87,01 % ⁽⁴⁾	85,9 % ⁽⁴⁾
Capital social (en €)	1 006 395 750	1 086 486 354	1 229 120 145
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	183,44	185,74	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	206,12	206,12	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,50	11,50
Capitalisation (en €)	1 479 993 750	1 597 774 050	1 887 864 275
Nombre de parts	6 577 750	7 101 218	8 033 465
Nombre d'associés ⁽³⁾	53 054	52 988	53 831
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	225,00	225,00	235,00
Prix de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	206,12	206,12	215,28

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Prise en compte des usufruitiers. - (4) Moyenne annuelle.
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Éditorial

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro pour 2016 sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est en légère hausse de 1,19 % en 2015 avec 2 209 800 m² de surfaces louées en Ile-de-France grâce à un marché locatif particulièrement actif sur le dernier trimestre 2015 tirée par les grosses surfaces (708 800 m²). Le marché de la logistique finit l'année 2015 en hausse de 30 % par rapport à 2014 avec une demande placée en France de 2 419 200 m² pour les entrepôts de plus de 10 000 m². Le marché du commerce a connu une demande soutenue en 2015 sur les meilleurs emplacements en centre-ville, notamment dans le secteur de la beauté et de la restauration. Malgré des chiffres prometteurs au 4^e trimestre 2015 la prudence reste de mise car les loyers moyens sont toujours sous pression.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont de 29 Mds € dont 18,9 Mds € en Ile-de-France. L'activité a été portée par les transactions entre 100 et 300 M€ contrairement à 2014 marquée par les grandes transactions (plus de 500 M€).

Au 4^e trimestre, le taux d'occupation financier d'Edissimmo est de 86,47 % (contre 85,87 % au trimestre précédent).

Ce trimestre, la SCPI a signé 7 nouvelles acquisitions et 1 promesse d'acquisition pour un total de 238 M€ :

1) Les acquisitions (211 M€) :

- 4 immeubles à Paris pour un total de 134 M€ (dont 24 M€ sur une VEFA) ;
 - Rue St Georges, Paris 9^e, entièrement loué, multilocataire,
 - Rue de Provence, Paris 9^e, entièrement loué, multilocataire,
 - Rue Paul Meurice, Paris 20^e (en VEFA – livré en 2018),
 - Rue du faubourg Saint-Honoré, Paris 8^e, entièrement loué, multilocataire,
- 2 immeubles à Boulogne-Billancourt pour 64 M€, entièrement loués, l'un multilocataire et l'autre loué à un des principaux médias français,
- 1 immeuble situé à Saint-Maurice, en bordure de Paris, loué à un locataire de premier rang pour une durée de 6 ans ferme pour 20 M€.

2) La promesse d'acquisition (27 M€) :

- 1 immeuble à Neuilly-sur-Seine entièrement loué à un grand cabinet d'avocats avec un bail ferme restant de 11 ans.

La collecte nette s'élève à 213 M€ en 2015, entièrement investie au 31/12/2015.

Un 4^e acompte de 2,88 € par part a été versé en janvier 2016 portant la distribution 2015 à 11,50 € par part conformément au prévisionnel.

Même si le redémarrage de l'économie française est réel, il reste lent, ce qui ne devrait pas conduire à une reprise significative de l'emploi en 2016. Dans ces conditions, la profession s'accorde à dire que le marché locatif des bureaux devrait rester hésitant, à l'image de 2015. Logiquement, les loyers, quoique désormais stabilisés, ne devraient toujours pas croître à court terme. Dans cet environnement, la société de gestion envisage donc de verser les trois premiers acomptes 2016 sur la base du résultat net anticipé de 2,70 € par part, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe,
gérant de la SCPI



Situation locative du trimestre

Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
16/18 rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Bureaux	1 784	01/10/2015	2/3/6/9 ans	422
Parc des Reflets - 165 avenue du Bois de la Pie 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	1 414	01/11/2015	3/6/9 ans	155
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	621	01/12/2015	9 ans	154
88 ter avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Bureaux	513	01/12/2015	3/6/9 ans	118

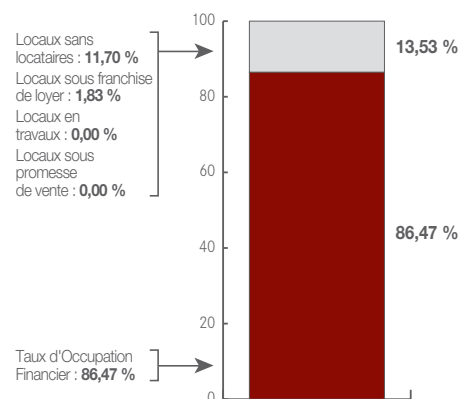
* Hors Taxes/Hors Charges.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
5 rue de la Renaissance 92160 ANTONY	Bureaux	1 155	30/11/2015	196	196
11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	845	01/12/2015	233	195
88 ter avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Bureaux	513	30/11/2015	124	118
83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	Bureaux	357	31/10/2015	109	102

* Hors Taxes/Hors Charges.

Taux d'occupation financier 86,47 %



Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2015 est de 94,81 % contre 94,39 % au 3^e trimestre 2015.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
111 rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	500	342	01/02/2016	Rénovation des bureaux et rénovation climatisation
Le Boston - 5 allée Gustave Eiffel 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	4 068	277	01/04/2016	Ravalement et travaux en toiture
15 rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS (60 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Activités/bureaux	7 660	267	01/03/2016	Réfection des façades

(1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	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 m ²
Black Star - 63 ter avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Bureaux	5 109	1 760	Bail signé le 28/10/2015 avec date d'effet au 2 ^e trimestre 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	9 086	923	Commercialisation en cours
Tour Panorama - 58 avenue de la Marne 92120 MONTROUGE	Bureaux	3 893	812	Vendu le 17/12/2015

* 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 (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €) **	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI) ⁽¹⁾	A	Bureaux	1 922	22 334 000	867 959	15/10/2015
Atrium - 6, place Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (25 % de la SCI) ⁽¹⁾	A	Bureaux	5 547	44 854 040	2 531 005	29/10/2015
Prime - 305, avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision) ⁽¹⁾	A	Bureaux	2 575	19 457 763	1 043 000	29/10/2015
3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris (40 % de l'indivision) ⁽¹⁾	A	Bureaux	2 828	34 408 800	1 281 085	26/11/2015
rue Giovanni Batista Pirelli - 94110 SAINT-MAURICE (40 % de l'indivision) ⁽¹⁾	A	Bureaux	3 681	13 152 593	887 800	26/11/2015
92-94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI) ⁽¹⁾	A	Bureaux	4 135	53 270 385	2 044 785	11/12/2015
View - rue Paul Meurice - 75020 PARIS (17,9 % de la SCI) ⁽¹⁾ en VEFA	A	Bureaux	4 016	23 943 589	1 489 291	21/12/2015
2-8 rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (10 % de la SCI) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	1 723	27 242 800	991 316	02/12/2015

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
Les Quadrants - 3 avenue du Centre - 78180 GUYANCOURT (62,84 % de l'indivision) ⁽¹⁾	V	Bureaux	5 620	1982	5 128 530	20/10/2015	2 512 000
Tour Panorama - 58, avenue de la Mame 92120 MONTROUGE	V	Bureaux	3 893	1979	6 546 374	17/12/2015	2 882 000

* Hors Droits - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV) - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo.

Patrimoine



Neuilly-sur-Seine



Val d'Isère - L'Aigle des Neiges



Paris - Pirogues



35 Rue de la Marne - 75013 Paris



305, avenue Le Jour se Lève
92100 Boulogne-Billancourt



105 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris



92-94 rue de Provence, 75008 Paris



6 place Abel Gance - 92100 Boulogne-Billancourt



1 rue Giovanni Batista Pirelli 94110 St-Maurice

Marché des parts

Marché primaire

	2014	4 ^e trimestre 2015	Total année 2015
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	642 557	268 705	1 111 040
Montant (en €)	144 575 325	63 145 675	254 778 240
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	119 089	83 011	178 793
Montant (en €)	24 546 625	17 870 608	37 892 611
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

Au total 59 762 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2015.

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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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	2005	2004
Distribution (en €)	11,50	11,50	11,50	11,50	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	n.c.	13 %*	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	229,32 ⁽³⁾	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Taux de distribution (en %)	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %

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

* Dont 4,5 €/part prélevés sur la PVI et 3 €/part affectés au Report à Nouveau, soit un solde net de 1,5 €/part (13 % de la distribution).

(3) Le prix de souscription a évolué de 225 euros à 235 euros le 1^{er} juillet 2015.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

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	2005	2004
Prix n (en €)	229,32	225,00	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
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 %	3,72 %	9,13 %

(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.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO se tiendra le **jeudi 9 juin 2016 à 14 H 00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Philippe BASTIN, Michel BAUD, Roland MEHANI et Daniel MONGARNY, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 13 juin 2013 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 09 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Conformément aux nouvelles dispositions des statuts réduisant le nombre de membres du Conseil de 18 à 15, cinq postes seront à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 15
- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 5
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J30
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Fiscalité



Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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-value

S'agissant des 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.



Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

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-value 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.

Contactez 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, Bérandère Lomont