

# La lettre Edissimmo

## SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

N° 59 - JUILLET 2016



Levallois-Perret - Rue Rivay

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	2,70 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	2,70 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2016	

## Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'immeubles	93	101	103
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	709 642	743 195	747 268
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,01 % <sup>(4)</sup>	85,9 % <sup>(4)</sup>	88,22 %
Capital social (en €)	1 086 486 354	1 229 120 145	1 325 200 320
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	185,74	187,30	187,30
Valeur ISF par part (en €)	206,12	215,28 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,50	11,50	5,40
Capitalisation (en €)	1 597 774 050	1 887 864 275	2 035 438 400
Nombre de parts	7 101 218	8 033 465	8 661 440
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	52 988	53 831	54 507
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	225,00 €	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	206,12	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 Valeur de retrait.

## Éditorial

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Sur le marché des bureaux, 613 800 m<sup>2</sup> ont été mis en location au cours du deuxième trimestre en Ile-de-France, ce qui correspond à une hausse de 20 % sur un an. Corrélativement, l'offre de biens immobiliers immédiatement disponibles continue à décroître avec une baisse de 5 % sur 6 mois. Le taux de vacance francilien, inférieur à 7 %, est au plus bas depuis 2013. Les loyers faciaux de seconde main (relocations) marquent globalement une stabilité en Ile-de-France avec des situations différenciées, des loyers en progression dans les quartiers d'affaires (Paris) et en baisse dans les zones périphériques.

Le dynamisme de la consommation en 2016 fait progresser le chiffre d'affaires du commerce de détail (+1 % au premier trimestre 2016 par rapport au trimestre précédent). Le secteur du luxe s'est particulièrement distingué. Cette demande croissante combinée à la rareté de l'offre des meilleurs emplacements dits "prime" bénéficie à leurs loyers. L'évolution est plus mitigée dans les zones secondaires.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est particulièrement redressé en ce deuxième trimestre. Ainsi, le premier semestre 2016 affiche un volume d'investissement en Ile-de-France en hausse de 11 % par rapport à celui de la même période de 2015. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et en raison de l'abondance de liquidités, les taux de rendement immobiliers "prime" restent orientés à la baisse, approchant le niveau de 3 %.

S'agissant de votre SCPI Edissimmo, au 2<sup>e</sup> trimestre 2016, le taux d'occupation financier s'élève à 88,22 %, en nette hausse par rapport au trimestre précédent (85,80 %). Parmi les principales évolutions locatives du trimestre, nous pouvons noter des mises en location sur les immeubles de Paris 17<sup>e</sup> pour 239 K€ et de Puteaux pour 105 K€.

Ce trimestre, votre SCPI a également réalisé 2 nouvelles acquisitions en co-investissement pour un montant global de 49,28 M€ :

- un immeuble de bureaux multi-locataires situé Boulevard Malesherbes à Paris 17<sup>e</sup> pour 31,23 M€,
- un immeuble de bureaux en VEFA situé dans la ZAC Porte Pouchet à Paris 17<sup>e</sup> pour 18,05 M€.

D'autres acquisitions très avancées devraient intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre pour 210 M€ : 3 immeubles en France et 2 immeubles à l'Étranger. Comme présenté et approuvé en Assemblée Générale en juin et juillet dernier, Edissimmo ouvre ses opportunités d'investissement dans les plus grandes métropoles européennes. Edissimmo pourra porter progressivement sa diversification à l'étranger jusqu'à une limite de 25 %.

La collecte nette ce trimestre s'élève à 76,7 M€, soit 135 M€ depuis le début de l'année.

La distribution prévisionnelle 2016 est de 10,80 € par part. Un 2<sup>e</sup> acompte de 2,70 € par part a été versé le 20 juillet 2016.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe,  
gérant de la SCPI



## Situation locative du trimestre

### Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
111 rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	497	15/05/2016	6/9 ans	143
83/85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	366	01/04/2016	6/9 ans	109
AXIUM - 2/10 rue Marceau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (33 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	279	01/05/2016	6/9 ans	98
111 rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	339	15/05/2016	6/9 ans	96
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	258	15/04/2016	3/6/9 ans	58
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	197	01/04/2016	9 ans	47

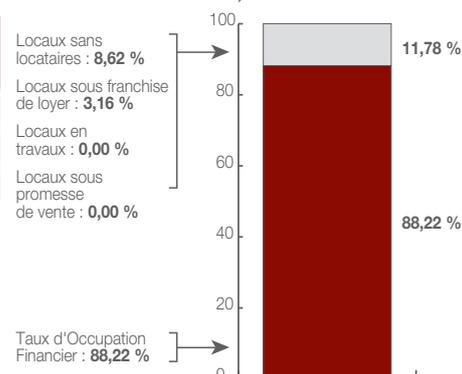
\* Hors Taxes/Hors Charges. - (1) Toutes les données sont indiquées en quote part Edissimmo.

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
74/76 avenue Pierre Brossollette - 92240 MALAKOFF	Bureaux	798	31/05/2016	233	176
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	690	30/06/2016	181	145
19 rue des deux gares - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	420	30/06/2016	131	131

\* Hors Taxes/Hors Charges.

### Taux d'occupation financier 88,22 %



### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 94,46 % contre 95,01 % au 1<sup>er</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	1 850	1 135	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Désamiantage et rénovation des surfaces
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	1 950	1 312	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	Désamiantage et rénovation des surfaces
10/12 avenue Charles de Gaulle - 94220 CHARENTON-LE-PONT	Bureaux	10 102	270	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	Rénovation de la Gestion Technique Centralisée

\* 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
Val Breon -Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Entrepôts	10 683	1 320	En cours de commercialisation
4 allée Albert Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	1 224	En restructuration
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	3 515	1 052	Commercialisation en cours
5/10 avenue Charles de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	5 946	892	Commercialisation en cours
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Commerces	7 404	840	Nouveau concept finalisé Présentation aux locataires potentiels

\* 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 <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €) **	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
Horizons 17 - 140 Boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (40 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	A	Bureaux	2 350	31 229 180	1 247 200	02/06/2016
ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS (10 % de la SCI) - VEFA <sup>(1)</sup>	A	Bureaux	2 486	18 051 083	1 083 065	13/04/2016

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

### Cessions

Aucune cession au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

# Marché des parts

## Marché primaire

	2015	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	Total année 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 111 040	389 460	694 677
Montant (en €)	254 778 240	91 523 100	163 249 095
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	178 793	33 177	66 702
Montant (en €)	37 892 611	7 142 345	14 359 607
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

## Marché de gré à gré

26 256 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

## Modalités de souscription et de retrait

– **Souscription des parts** (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015)

**Minimum de souscription** : 25 parts pour la 1<sup>ère</sup> 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 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 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 : 4,53 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,99 %

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution (en €)	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €	12,96 €
dont RAN et/ou PVI (%) <sup>(2)</sup>	13 %	13 %	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %
Prix n (en €)	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 %)	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 <sup>(4)</sup>

	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.

## À savoir ce trimestre

### Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI EDISSIMMO des 9 juin et 5 juillet 2016, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

##### Candidats réélus

M. Philippe BASTIN  
M. Daniel MONGARNY  
M. Roland MEHANI

##### Candidats élus

M. Max WATERLOT  
M. Alain MAZUE

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

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 2015 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 2016, 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 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

### Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003,  
26906 VALENCE Cedex 9.

### Pour plus d'informations ou si vous souhaitez 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.

## 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-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

	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**

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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photo : Christophe Audebert, Béragère Lomont