

Amundi

Immobilier

Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2018Valable du : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 - Période analysée : 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	9,80 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	2,45 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,45 € par part (soit 9,80 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	86	120	122
Surface totale (en m ²)	696 191	847 213	871 940
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	87,82 % ⁽⁴⁾	88,20 % ⁽⁴⁾	86,48 %
Capital social (en €)	1 454 506 893	1 710 550 098	1 766 171 871
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽⁷⁾	185,51	188,23 ⁽⁷⁾	188,23 ⁽⁷⁾
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁵⁾	215,28	-	-
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁶⁾	-	193,43	-
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁶⁾	-	176,51	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	10,50	9,95	2,45
Capitalisation (en €)	2 234 046 535	2 627 315 510	2 712 747 645
Nombre de parts	9 506 581	11 180 066	11 543 607
Nombre d'associés ⁽³⁾	55 441	57 147	57 624
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 jusqu'au 31/12/2016.

(6) Valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(7) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 14 juin 2018.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de -1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Les commercialisations de bureaux ont atteint 741 800 m² au 1^{er} trimestre 2018 soit +13 % sur 1 an. Il faut remonter à 2006 pour observer un tel démarrage, qui a bénéficié tant aux petites et moyennes surfaces qu'aux transactions > 5 000 m².

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a diminué de 3 % au 1^{er} trimestre 2018, atteignant 3,2 millions de m². La rareté demeure forte dans les quartiers les plus recherchés de Paris.

Si les avantages commerciaux restent en moyenne très élevés (21,8 % du loyer facial environ au 4^e trimestre 2017 pour les transactions > 1 000 m²), le 1^{er} trimestre 2018 a été dans l'ensemble favorable aux loyers faciaux de bureaux, même si de fortes disparités persistent.

Après un 4^e trimestre 2017 record, le marché de l'investissement a, comme souvent en début d'année, ralenti. Les volumes investis en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2018 sont néanmoins en hausse sur 1 an. La consolidation de la croissance économique et son impact sur le marché locatif des bureaux semblent conforter les investisseurs sur l'intérêt de la classe d'actif.

La concurrence reste d'ailleurs forte entre les actifs de bureaux. En mars 2018, le taux de rendement *prime* est stable dans Paris à 3 % environ pour les bureaux.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a légèrement fléchi au 1^{er} trimestre 2018, tout en restant de 7 % au-dessus de la moyenne historique. Les meilleurs emplacements conservent la préférence des enseignes, et c'est là que les valeurs résistent le mieux. Notons que fin mars, le plan national "Action cœur de ville" visant à redynamiser les centre-villes a été lancé par les pouvoirs publics et que 222 villes ont été sélectionnées.

Au 1^{er} trimestre 2018, le taux d'occupation financier (TOF) d'Edissimmo s'établit à 86,48 %, en baisse par rapport au trimestre précédent. L'évolution à la baisse du TOF s'explique par la libération le 31 décembre dernier de l'immeuble rue de l'Université à Paris et de plateaux dans l'immeuble Prime à Boulogne Billancourt. La franchise accordée au locataire de l'immeuble rue Jean Marie Leclair à Lyon Vaise en contrepartie de son renouvellement pour un bail d'une durée ferme de 6 ans, affecte également le TOF.

La collecte nette de retraits s'est élevée sur le 1^{er} trimestre à 78 M€.

2 acquisitions ont été réalisées au cours des 3 premiers mois :

- l'immeuble BBW à Francfort pour 57 M€ via l'OPPCI. Cet immeuble multi locataire est situé dans le quartier recherché du Westend où la vacance n'est que de 4,3 %. L'immeuble est à proximité immédiate des transports en commun (S et U bahn). Il est loué à 100 % principalement avec des baux de 5 ans minimum renouvelables,

- l'immeuble Corail à Marseille en VEFA pour 63 M€. La date de livraison est attendue au 3^e trimestre 2020. L'immeuble situé dans la zone tertiaire Euroméditerranée à proximité du port sera loué à un groupe bancaire européen de premier plan avec un bail de 12 ans ferme. Cette acquisition est réalisée dans une SCI qui regroupe des actifs situés dans les grandes métropoles régionales pour votre SCPI.

Une promesse d'acquisition d'un immeuble multi locataire également situé en région et loué à 100 % a été signée et une réitération de l'acte est prévue pour la fin du premier semestre.

La distribution du trimestre s'établit à 2,45 € 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 ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
88 ter avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	1 270	01/01/2018	3/6/9 ans	362
27 rue Duret - 75016 PARIS	Bureaux	725	01/01/2018	9 ans	344
35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	562	01/01/2018	3/6/9 ans	169
35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	468	01/03/2018	9/12 ans	169
100/110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 COURBEVOIE (10,67 % de la SCI)	Bureaux	175	01/02/2018	6/9 ans	94
305 avenue Le Jour se lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	161	01/02/2018	6/9 ans	66

* Hors Taxes/Hors Charges

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*
305 avenue Le Jour se lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	1 029	06/02/2018	429	409
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT-DENIS	Bureaux	821	28/02/2018	207	205
266 avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS (20 % de la SCI)	Bureaux	131	31/03/2018	46	42

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	12 362	1 684	30/09/2018	Désamiantage des parties communes
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT-DENIS	Bureaux	12 582	576	30/09/2018	Modernisation des ascenseurs
113 rue de l'Université - 75007 PARIS	Bureaux	1 049	532	15/06/2018	Restructuration de l'immeuble

* Hors Taxes

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 540	1 664	VEFA livrée le 26 juin 2017, commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons 92800 PUTEAUX	Bureaux	7 785	2 015	Repositionnement de l'immeuble à l'étude
14/18 avenue du Gendarme Casternat - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	10 176	1 172	Négociation pour l'implantation d'un pôle loisirs sur 3 761 m ² en cours de finalisation
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	3 315	936	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges

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

Acquisitions

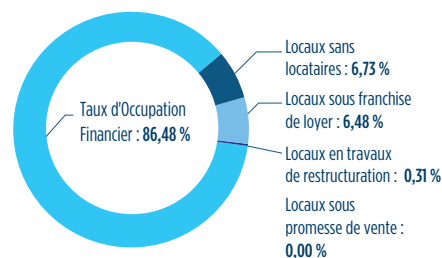
Adresse	A / PA***	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
Gräfstrasse/Wildunger Strasse - FRANCFORT Allemagne (45 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	14 152	57 202 097	2 620 926	31/01/2018
42 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (VEFA) (75 % de la SCI)	A	Bureaux	10 575	62 717 250	2 847 413	30/01/2018
Rue Nathalie Lemel - Euronantes Gare - 44000 NANTES (75 % de la SCI)	PA	Bureaux	11 249	45 750 000	2 174 765	13/02/2018

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

Cessions

Pas de cession réalisée au 1^{er} trimestre 2018.

Taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2018 : 86,48 %



Le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2018 est de 86,48 % contre 88,76 % au 4^e trimestre 2017.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2018 est de 93,60 % contre 94,43 % au 4^e trimestre 2017.

Marché des parts

Marché primaire

	2017	1 ^{er} trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	1 879 901	429 408	429 408
Montant (en €)	441 776 735	100 910 880	100 910 880
Retraits			
Nombre de parts	206 416	65 867	65 867
Montant (en €)	44 437 236	14 179 848	14 179 848
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

260 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

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^{er} 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).

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 :	4,10 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	5,22 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Distribution	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €	13,00 €	13,00 €
dont Revenu non récurrents ⁽²⁾	12,00 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %	0,00 %	3,15 %
Prix n	235,00 €	235,00 €	229,32 € ⁽³⁾	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €
Taux de distribution (en %)	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %

(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.
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

(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 ⁽⁴⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	0,00 %	7,77 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %

(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.

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire d'Edissimmo se tiendra le jeudi 14 juin 2018 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

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 mardi 3 juillet 2018.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur vénale de la part au 1^{er} janvier de l'année. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de la part. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait Il y a deux valeurs IFI :

- une valeur IFI résident qui porte sur tous les actifs immobiliers de la SCPI,
- une valeur IFI non résident qui porte uniquement sur les actifs immobiliers situés en France.

Nouveautés 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

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.

Immeubles : cela inclut les immeubles livrés, en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et faisant l'objet d'une Vente à terme.

Plus d'informations



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier 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
- ☎ 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 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 - Crédit photo : 123RF et @myphotoagency

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