

Amundi

Immobilier

Edissimmo

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2018Valable du : 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018 - Période analysée : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 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 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	2,45 €
Prochain acompte prévu vers le 22/10/2018	
En 2018, nous prévoyons de verser pour les trois 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	30/06/18
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	86	120	120
Surface totale (en m ²)	696 191	847 213	847 213
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	87,82 % ⁽⁴⁾	88,20 % ⁽⁴⁾	87,92 %
Capital social (en €)	1 454 506 893	1 710 550 098	1 838 247 570
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽³⁾	185,51	188,23	188,23
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	4,90
Capitalisation (en €)	2 234 046 535	2 627 315 510	2 823 452 150
Nombre de parts	9 506 581	11 180 066	12 014 690
Nombre d'associés ⁽³⁾	55 441	57 147	58 076
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) Taux annuel.

(5) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016.

(6) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre 2018, la croissance économique française a ralenti, atteignant 0,2 % sur 3 mois, contre 0,7 % au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a augmenté de +0,3 point et se situe à 8,9 % de la population active.

La confiance des ménages en diminution au 2^e trimestre est redevenue inférieure de 3 % à sa moyenne de longue période (100) pour la 1^{ère} fois depuis fin 2016.

Les commercialisations de bureaux ont atteint 644 100 m² au 2^e trimestre 2018. Au 1^{er} semestre 2018, 1,3 million de m² ont été commercialisés, + 15 % sur 1 an, un plus haut niveau d'activité en 10 ans, favorisée par de nombreuses transactions > 5 000 m², et des transactions de petite et moyenne taille. L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a diminué de -12 % sur 1 an, avec 3,1 millions de m² de bureaux vacants au 30 juin. La rareté de l'offre demeure très forte dans les quartiers les plus recherchés de Paris.

Cette rareté croissante pour les localisations centrales a favorisé une hausse des loyers faciaux, en particulier dans Paris. Les avantages commerciaux octroyés ont diminué au 1^{er} trimestre 2018, mais restent élevés en moyenne : 20,8 % du loyer facial pour les transactions franciliennes > 1 000 m², avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail en légère baisse au 2^e trimestre reste encore favorable se situant à 6 % environ au-dessus de la moyenne historique. Compte tenu de la mutation du secteur du commerce, enseignes et investisseurs restent très sélectifs, au profit des meilleurs emplacements.

Pour les investissements avec des volumes en hausse sur 1 an, le 1^{er} semestre a été actif, plus de 10 Mds € investis en France. Les investissements > 100 M€ ont notamment tiré les volumes, de même que les investisseurs provenant de l'étranger.

L'offre de produits sur le marché devrait augmenter au 2^e semestre. En effet, l'anticipation d'une future remontée des taux par certains investisseurs et la modification de la convention fiscale franco-luxembourgeoise pourraient accélérer encore les ventes.

Le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable au 2^e trimestre, autour de 3 %.

L'évolution à la hausse du TOF s'explique principalement par la fin de la franchise accordée au locataire de l'entrepôt de logistique Val Bréon bâtiment 4.

La principale libération du trimestre concerne l'immeuble à Malakoff depuis le 30/06/18. Compte tenu de la date du congé, il impactera Edissimmo financièrement à compter du trimestre prochain. Des démarches ont été entreprises pour céder cet actif.

La collecte nette de retrait s'est élevée sur le 2^e trimestre à 101 M€.

2 acquisitions ont été réalisées début juillet 2018 :

- L'immeuble El Portico à Madrid pour 46 M€, via une SCI représentant la 1^{ère} acquisition de votre SCPI en Espagne. Cet immeuble multi locataire est situé dans un quartier recherché, loué à 98 % auprès de 9 locataires.
- L'immeuble Berlingot à Nantes pour 45 M€, via une SCI détenant exclusivement des actifs en régions. L'immeuble, livré début 2018, est loué à 100 % auprès de 4 locataires, avec des durées de baux fermes de 6 ans. Il est situé en plein cœur de la métropole nantaise et du quartier d'affaires d'Euronantes, à proximité de la gare. Il procure un rendement immédiat de 4,75 %.

La distribution du trimestre s'établit à 2,45 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2018 de 9,80 € par part (2,45 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante). Compte tenu du stock de plus-value réalisée actuellement disponible dans les comptes d'Edissimmo, cette distribution va être effectuée quasi intégralement par une distribution de plus-value immobilière. Le résultat comptable non distribué permettra de doter le report à nouveau de la SCPI.

Bien cordialement.

Rodolphe Guépin
Gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : Brokers, Insee, Immostat, BIT.

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€)
2 rue de Paris - 92190 MEUDON	Bureaux	2 327	01/04/2018	3/6/9 ans	668
ZAC Val Bréon 4 - 77610 CHATRES	Entrepôts	12 241	01/05/2018	3/6/9 ans	531
94 avenue de Villiers - 75017 PARIS	Bureaux	611	15/05/2018	6/9 ans	336
5/7 esplanade du Général de Gaulle - 92400 COURBEVOIE (10,67 % de la SCI)	Bureaux	356	30/05/2018	3/6/9 ans	203

* 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€)*
25 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	Bureaux	2 094	30/06/2018	720	689
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	765	30/06/2018	400	366
94 avenue de Villiers - 75017 PARIS	Bureaux	611	14/05/2018	298	336
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (20 % de la SCI)	Bureaux	554	30/06/2018	294	277

* 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
24/26 rue du Cotentin - 75015 PARIS	Bureaux	483	81	30/06/2018	Remplacement du système de climatisation
113 rue de l'Université - 75007 PARIS	Bureaux	1 049	164	01/10/2018	Rénovation complète 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	1 681	Commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	7 785	1 468	Projet à l'étude
Centre Commercial Terre Ciel - 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
5 - 7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (10,67 % de la SCI)	Bureaux	1 216	607	Locaux partiellement loués

* Hors Taxes/Hors Charges

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

Acquisitions

Pas d'acquisition réalisée au 2^e trimestre 2018.

Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente / date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
59 rue Denuzière - 69002 LYON	PV	Bureaux	13 068	2008	50 324 295	26/04/2018	43 000 000

* Hors Droits - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Marché des parts

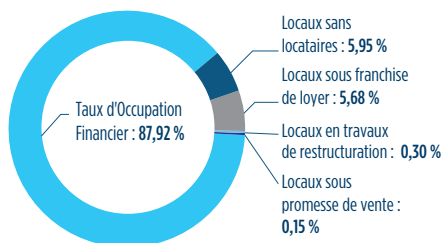
Marché primaire

	2017	2 ^e trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	1 879 901	517 115	946 523
Montant (en €)	441 776 735	121 522 025	222 432 905
Retraits			
Nombre de parts	206 416	46 032	111 899
Montant (en €)	44 437 236	9 909 769	24 089 617
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

335 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2018.

Taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2018 : 87,92 %



Le taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2018 est de 87,92 % contre 86,48 % au 1^{er} trimestre 2018.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2018 est de 93,90 % contre 93,60 % au 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 Revenus non récurrents ⁽²⁾	11,96 %	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 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €	217,88 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO du 14 juin 2018, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :	Candidat élu :
SPIRICA,	Monsieur Michel MAS.
Monsieur François CAPES,	
Monsieur Xavier BONAMY,	
Monsieur Hubert LIGONES.	

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en page 4.*

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2019

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) 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 2017 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 2018, 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 2019. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2019. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de retrait. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

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 une partie 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 et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).


Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

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

Contactez Amundi Immobilier

 associe-amundi-immobilier@amundi.com

 0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)

 Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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
SA au capital de 16 684 660 € - 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

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : 123RF et @myphotoagency