

Edissimmo – qui a fêté ses 30 ans en 2016 - est une SCPI de bureaux à capital variable de plus de 2.6 Md€ de capitalisation au 31 décembre 2017. Elle reste la **1<sup>ère</sup> SCPI de bureaux en capitalisation en France** (source IEIF fév. 2018). Elle investit dans des immeubles à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles françaises. En 2016, la SCPI a entamé une stratégie d'ouverture de ses investissements à de nouveaux marchés immobiliers : les Pays Bas et l'Allemagne. Cette diversification s'est poursuivie en 2017 avec la même règle d'investir à chaque fois sur des marchés prisés des investisseurs. En plus des bureaux, Edissimmo se positionne sur des actifs de diversifications tels l'hôtellerie, les commerces ou la logistique.



Retrouvez la [carte interactive d'Edissimmo](#)

### LE MARCHE IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN ET PERSPECTIVES

#### Bilan 2017

La consolidation de la croissance économique en Europe a été plutôt favorable au marché des immeubles de bureaux, avec une baisse de la vacance et une hausse des loyers de marché dans beaucoup de secteurs géographiques, même si les situations sont restées très hétérogènes entre villes et sous-localisations.

Sur le marché de l'investissement, le niveau des capitaux à placer en immobilier est resté très élevé, favorisant des volumes souvent très sensiblement supérieurs à la moyenne décennale dans les principaux marchés d'immobilier d'entreprise. Notons que Londres a pour le moment montré une résilience certaine, malgré les incertitudes.

Conséquence d'une demande soutenue et d'une offre plus restreinte pour les bureaux prime (les plus recherchés), des baisses de taux de rendement prime (rapport entre les loyers perçus et le prix d'acquisition) ont été observées à l'acquisition, dans plusieurs des principaux marchés comme Munich, Berlin et Amsterdam, amenant à une certaine convergence des taux de rendement prime. Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2017. L'écart avec les taux de rendement prime bureaux a ainsi diminué en 2017 dans la plupart des villes européennes, mais, en fin d'année, restait très sensiblement supérieur à sa moyenne de longue période.

#### Perspectives 2018

Concernant l'économie, 2018 s'ouvre sous des perspectives plutôt favorables. En raison d'une hausse modérée des taux d'intérêt à 10 ans attendue durant 2018 et 2019, leur écart avec les taux de rendement immobiliers *prime* (rendement locatif des actifs les plus recherchés dans un secteur donné) devrait diminuer. Comme pour d'autres classes d'actifs, la hausse des taux d'intérêt à 10 ans pourrait ouvrir la voie à une hausse des taux de rendement immobilier *prime* et à une baisse modérée des valeurs en 2019. Cela pourrait arriver dès la fin 2018 en cas notamment de hausse plus forte qu'anticipée des taux d'intérêt à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier.

En revanche, la poursuite de la consolidation de la croissance économique en Europe attendue pour 2018 devrait être plutôt favorable à l'activité des marchés locatifs de bureaux, laissant entrevoir une hausse modérée des loyers de marché dans les localisations où l'offre est rare. Ailleurs les loyers n'augmenteront pas. D'autre part, les revenus perçus devraient bénéficier de la hausse anticipée de l'inflation, favorable aux loyers indexés.

### CHIFFRES CLES - Source : Amundi Immobilier au 31/12/2017

**Capitalisation** : 2 627 315 510 €

**Nbre d'immeubles** : 120

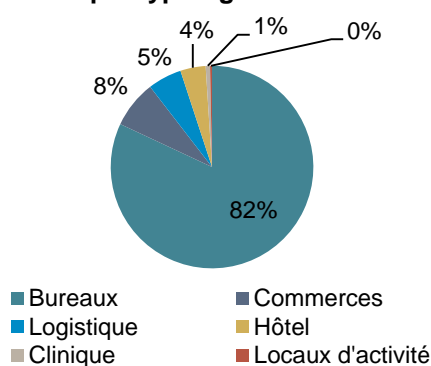
**Dividendes 2017\*** : 9,95€

**Taux de distribution sur valeur de marché\*\*** : 4,23%\*

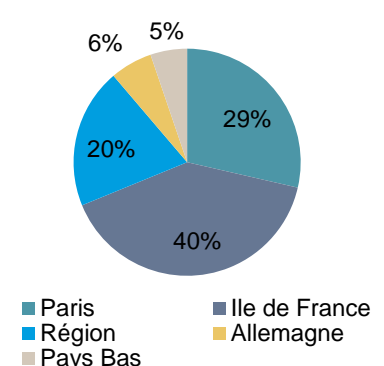
**TRI 5 ans\*\*\*** : 4,10%

**TRI 10 ans\*\*\*** : 5,22%

#### Répartition du patrimoine par typologie d'actifs



#### Répartition du patrimoine par zone géographique



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* correspond au dividende brut versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

\*\*\* TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce taux 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.

### EDISSIMMO : BILAN ET PERSPECTIVES

Edissimmo a poursuivi sa politique d'investissement ambitieuse, rendue possible grâce à la collecte importante (360M€ net totalement investis en 2017) et la mise en place de nouveaux financements bancaires.

Au total ce sont 16 immeubles et 1 portefeuille diversifié de commerces qui ont été achetés. La diversification européenne débutée en 2016 s'est accentuée en 2017. 28% des engagements ont été réalisés hors de France, notamment avec 2 immeubles achetés aux Pays Bas et 5 immeubles en Allemagne (Hambourg, Berlin, Francfort, Munich, Düsseldorf). En France, les investissements de bureaux se sont concentrés sur Paris et l'Île de France, en ligne avec l'ADN de la SCPI. A noter qu'Edissimmo a pris une participation de 10.67% dans l'immeuble emblématique Cœur Défense situé à La Défense. En province, la SCPI s'est positionnée via l'acquisition des Docks de Marseille sur un immeuble mixte bureaux / commerces qui a fait l'objet d'une rénovation. La quasi intégralité de ces investissements porte sur des immeubles neufs ou restructurés récemment permettant ainsi à Edissimmo de rajeunir son patrimoine pour offrir aux utilisateurs des services en ligne avec leurs attentes. La SCPI a réalisé également ses premiers investissements via un OPPCI, permettant d'acheter des immeubles détenus par des sociétés que les SCPI ne peuvent pas acheter directement.

La situation locative de la SCPI s'est légèrement améliorée au cours de l'exercice avec un taux d'occupation financier moyen sur l'année en progression à 88.20% (+38bp versus 2016) et qui termine à 88.93% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Les 3 premiers acomptes se sont élevés à 2.50€ par part et le dernier acompte (versé en janvier 2018) a été ajusté à 2.45€, soit une distribution au titre de l'exercice 2017 de 9.95€ par part. Le taux de distribution (dividende versé rapporté au prix de souscription) est de 4.23%.

En 2018, la stratégie d'investissement consistant à rechercher des immeubles de bureaux bien placés et récents en Île de France et dans les principales métropoles allemandes ou hollandaises sera poursuivie. D'autres pays pourraient compléter cette présence géographique. La diversification du patrimoine via l'hôtellerie, la logistique ou le commerce sera envisagée selon les opportunités.

2 immeubles ont été cédés au cours de l'année 2017. Cette adaptation du patrimoine aux besoins du marché est essentielle pour maintenir un résultat le plus élevé possible et nous poursuivons l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Edissimmo au cours des prochains mois. Nous apporterons également une attention particulière à la location de surfaces vacantes notamment pour les VEFA récemment livrées (United porte de Clichy par exemple) et les immeubles qui ont connu des libérations importantes (Mazagran situé Porte de Gentilly ou Montaletts à Meudon).

Dans ces conditions, la Société de Gestion envisage donc de verser, pour l'année 2018, 3 premiers acomptes de 2.45€ par part (soit 9.80€ par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et des perspectives de l'année 2019. Cette politique de distribution, identique à celle de 2017, a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat dégagé par la SCPI, et protéger ainsi sa valeur.

### ACQUISITIONS 2017 (extrait)



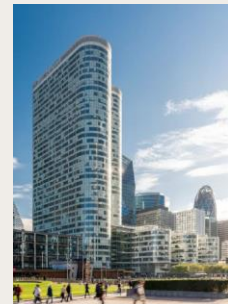
**Loopsite Munich**  
45 787 m<sup>2</sup>  
de bureaux



**Intown Paris 9<sup>e</sup>**  
21 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux  
et  
commerces



**Les Docks Marseille**  
62 000m<sup>2</sup>  
de bureaux  
et  
commerces



**Cœur Défense - La Défense**  
182 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux



**Le Coruscant Saint Denis**  
35 223 m<sup>2</sup>  
de bureaux

### POINTS DE VIGILANCE

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Il existe un risque de perte en capital. Le rendement et les revenus ne sont pas garantis.

Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum.

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'informations et ne constitue nullement une incitation, une offre de vente ou une incitation à investir. Doivent être remis préalablement à toute souscription de Edissimmo : la Note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel et le bulletin de souscription. La Note d'information est disponible sur le site Amundi-Immobilier.com.

### MENTIONS LEGALES

02/2018 - Ce document et ce produit ne sont pas destinés aux US persons, telles que définies par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission. Edissimmo est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable gérée par Amundi Immobilier, Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros – Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°17-11 du 5 mai 2017. Crédits photos : @myphotoagency