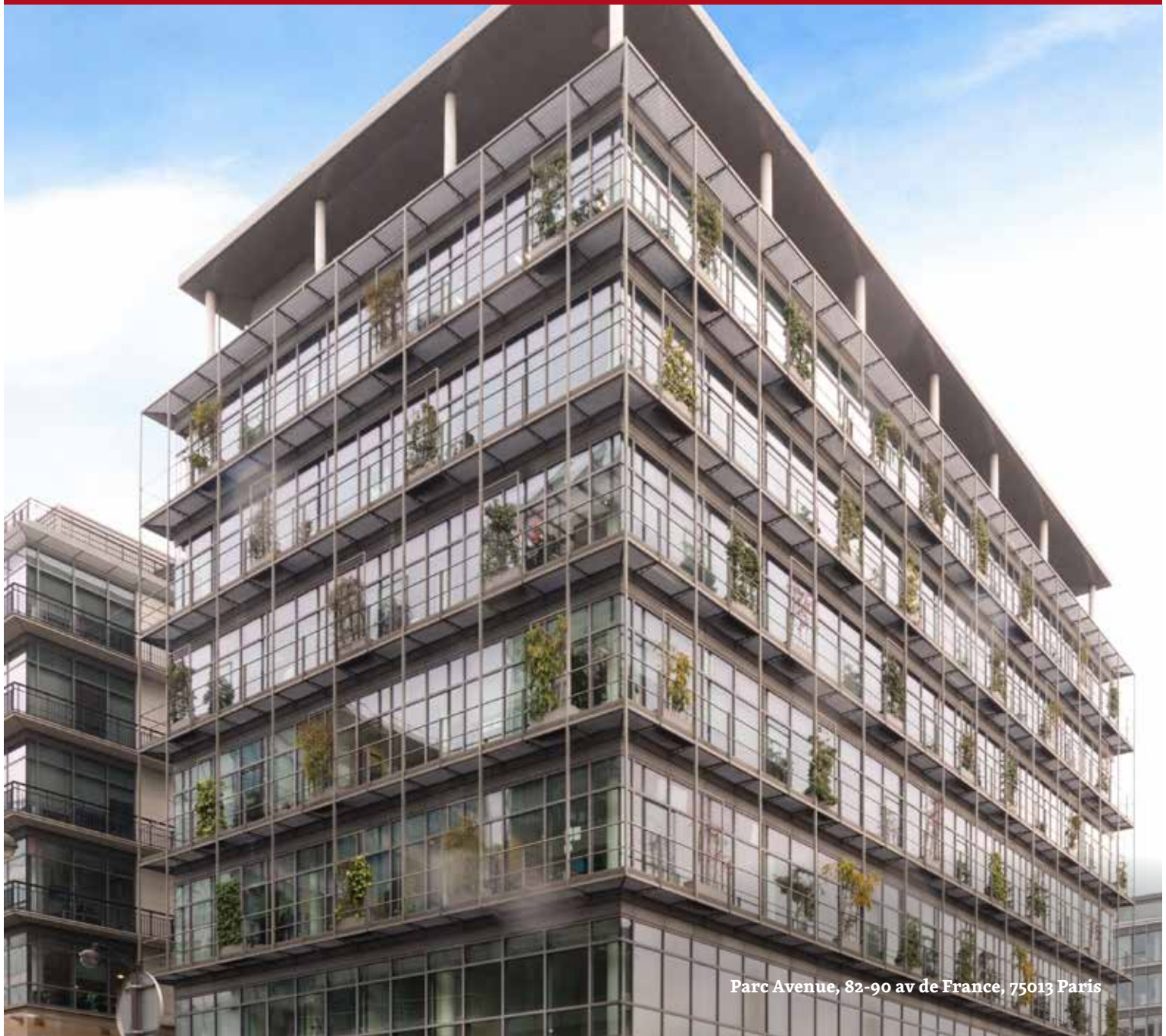


SEPTEMBRE 2018

EDISSIMMO

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

Durée d'investissement recommandée de 8 ans
Comporte un risque de perte en capital



Parc Avenue, 82-90 av de France, 75013 Paris

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
 - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
 - de la durée du placement ;
- la SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts ;
- en cas d'investissement dans des parts de SCPI via un contrat d'assurance vie, veuillez vous reporter aux modalités spécifiques de fonctionnement de votre contrat.

EDISSIMMO EN QUELQUES MOTS

- Edissimmo est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) investie en immobilier d'entreprise.
- L'immobilier d'entreprise en France : un accès indirect à une classe d'actifs généralement réservée aux investisseurs professionnels.
- Une classe d'actifs décorrélée des marchés financiers, mais néanmoins soumise aux cycles du marché immobilier, qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le capital n'est pas garanti.
- Des revenus potentiels complémentaires : sur décision de l'Assemblée Générale des associés et selon les résultats de la SCPI, vous percevez chaque trimestre des dividendes issus des éventuels revenus de la SCPI.
- Un outil répondant à des objectifs patrimoniaux spécifiques comme le démembrement de propriété, le recours au crédit en contrepartie d'une durée d'investissement recommandée de 8 ans et d'un risque de perte en capital.
- La délégation de l'ensemble de la gestion moyennant une commission de gestion annuelle : aucun des soucis liés à l'investissement en direct.

UNE SCPI DOTÉE D'UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ, N° 1 DE SA CATÉGORIE EN CAPITALISATION¹

Lorsque vous souscrivez des parts d'Edissimmo vous investissez dans une SCPI qui compte sur le marché de par sa taille et son ancienneté¹.

Edissimmo est la plus grande SCPI de bureaux avec une capitalisation de plus de 2,6 milliards € et plus de 57 000 associés² (Amundi Immobilier au 31/12/2017). Edissimmo bénéficie d'une gestion active depuis 30 ans, elle fait partie des SCPI les plus anciennes du marché français.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Edissimmo permet de bénéficier indirectement à un investissement varié par :

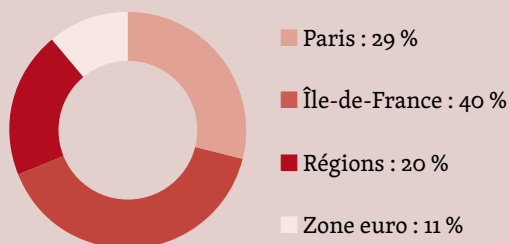
- le nombre d'immeubles en portefeuille (118) ;
- la composition de son patrimoine : bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, locaux d'activités et clinique ;
- les différents types de locataires et leur nombre (603) ;
- les localisations géographiques du patrimoine, avec une forte prédominance sur les marchés parisien et francilien (environ 70 %) tout en conservant une part significative dans de grandes métropoles régionales. Selon les opportunités et à titre secondaire, Edissimmo peut également investir à l'étranger.

Investir dans des parts de SCPI implique des frais de souscription et des frais annuels pour une gestion active du patrimoine.

¹ - Source : IEIF - Février 2018.

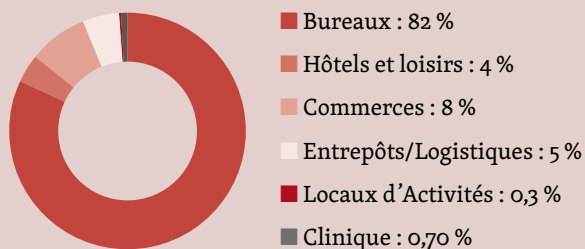
² - Source : Amundi Immobilier - Rapport Annuel Edissimmo - 31/12/2017.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE

(toutes zones géographiques confondues)



Source : Amundi Immobilier, base des graphiques valeurs vénales du patrimoine Edissimmo - Rapport Annuel Edissimmo - 31/12/2017.

Quelques exemples d'immeubles en portefeuille par type d'actifs

BUREAUX



In Town, 18-20 rue de Budapest, 75009 Paris

COMMERCE



39-51 av Victor Hugo, 75016 Paris

HÔTELLERIE



Center Parcs, Bois aux daims, 86120 Morton

LOGISTIQUE



Rue du Périgord, 68270 Wittenheim

Exemples d'investissements déjà réalisés par Edissimmo et ne présageant pas des futures acquisitions.

EDISSIMMO, UNE GESTION ACTIVE

Edissimmo est gérée selon une politique active de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier depuis plusieurs années. Cette gestion vise à répondre aux besoins actuels des entreprises locataires, et à anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables à l'immobilier d'entreprise. Cette politique se matérialise par :

- la cession d'immeubles de petite taille arrivés à maturité ou s'écartant des standards de marché ;
- la modernisation d'immeubles plus anciens, présentant encore un fort potentiel de valorisation, particulièrement à Paris, par une politique active de travaux ;
- l'acquisition d'immeubles, récents ou neufs, de taille importante, loués (en cible des baux supérieurs à 6 ans), bien situés, bien desservis par les transports, bien configurés, modernes, confortables et également différenciants dans leur architecture.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille d'Edissimmo est composé d'environ 44,2 %¹ d'immeubles récents (construction ou restructuration majeure de moins de 10 ans). Près de 98,9 % des immeubles en portefeuille sont de surfaces importantes, supérieures à 1 500 m².

Lors de nouvelles acquisitions, la stratégie d'investissement d'Edissimmo se portera sur de l'immobilier d'entreprise comme par exemple des immeubles de bureaux, commerces, logistiques et locaux d'activité... situés principalement en France et à titre secondaire à l'étranger.

La gestion d'Edissimmo est également soucieuse de la fidélité de ses locataires. Elle s'attache à proposer des prestations qui correspondent à leurs besoins. Les locataires sont des entreprises sélectionnées en fonction de leur solidité financière, après avoir fait l'objet d'une étude de risque approfondie. Elles sont, pour une large part, des sociétés de premier plan.

¹ - Source : Amundi Immobilier - Rapport Annuel Edissimmo - 31/12/2017.

Les derniers investissements réalisés par Edissimmo



Les Docks, 10 place de la Joliette, 13002 Marseille



Cœur Défense, 100-110 esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie



Loopsite, Werinherstrasse 79-81-91, Munich, Allemagne



Le Coruscant, 17 rue Jean-Philippe Rameau, 93000 Saint-Denis

Exemples d'investissements déjà réalisés par Edissimmo et ne préjugant pas des futures acquisitions

EDISSIMMO, UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER QUI PROCURE D'ÉVENTUELS REVENUS COMPLÉMENTAIRES

La SCPI Edissimmo est un placement indirect en immobilier d'entreprise qui permet de percevoir un éventuel complément de revenu chaque trimestre, la distribution de dividendes potentiels, issus des loyers des nombreux immeubles loués, est approuvée lors de l'Assemblée Générale annuelle des associés.

En plus de critères rigoureux dans la sélection des locataires, les loyers français sont négociés dans le cadre de baux commerciaux longs (3/6/9 ans) et sont révisés annuellement par le biais d'indices qui permettent de protéger les loyers contre l'inflation.

Performances

TRI¹ 10 ANS : 5,22 % | **TRI¹ 5 ANS : 4,10 %**

1 - TRI : Taux de Rentabilité Interne qui 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. Source : Amundi Immobilier - 31/12/2017.

Taux de distribution sur valeur de marché²

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Distribution	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	10,50 €	9,95 €
dont Revenus non récurrents ³	12,09 %	11,39 %	10,17 %	13,91 %	6,76 %	12 %
Prix n	207,61 €	225,00 €	225,00 €	229,32 €	235,00 €	235,00 €
Taux de distribution	5,54 %	5,11 %	5,11 %	5,01 %	4,47 %	4,23 %

2 - Taux de distribution sur la valeur de marché = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

3 - Revenus non récurrents : recours au Report À Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix n	207,61 €	225,00 €	225,00 €	229,32 €	235,00 €	235,00 €
Variation n/n-1	-0,56 %	8,38 %	0 %	1,92 %	2,48 %	0,00 %

La variation du prix moyen de la part 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.

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de part (net vendeur) sur une année (« évolution du prix de part ») a une signification relative.

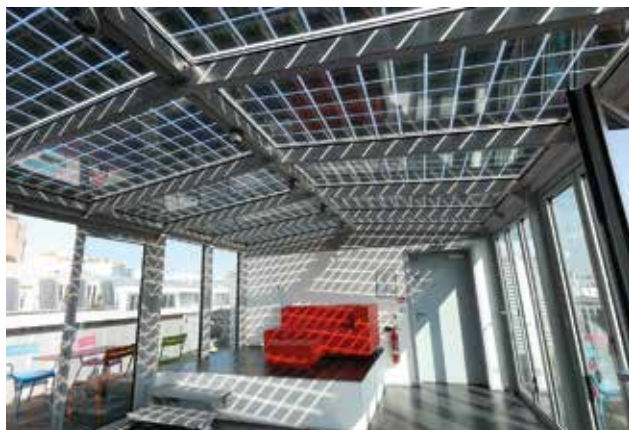
L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe ou variable, de la société qui conditionne la formation du prix vendeur.



Rue Paul-Meurice, 75020 Paris

EDISSIMMO, UNE SOUSCRIPTION OUVERTE À TOUS



ZAC Pajol, 75018 Paris

- La SCPI Edissimmo est accessible :
 - pour les nouveaux souscripteurs avec un minimum de 25 parts, soit 5 875 € commission de souscription incluse ;
 - et sans minimum de souscription pour les associés ayant déjà des parts d'Edissimmo (1 part minimum).
- Edissimmo peut être souscrite sur certains contrats d'assurance vie et de capitalisation en unités de compte. Votre conseiller se tient à votre disposition pour plus de détails.
- Edissimmo est une SCPI à capital variable dont le prix de retrait est déterminé à l'avance, de manière régulière, en adéquation avec la valeur réelle du patrimoine.
- Le prix de souscription est fixe et ne supporte pas de droits d'enregistrement. Vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, en fonction de vos objectifs (au-delà du minimum de souscription présenté dans les caractéristiques).
- Il faut envisager Edissimmo comme un investissement de rendement à long terme, sur une durée de placement d'au moins 8 ans. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.
- Si vous souhaitez financer votre investissement dans Edissimmo à l'aide d'un prêt bancaire pour bénéficier de la déduction fiscale des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers de la SCPI, parlez-en à votre conseiller afin d'évaluer avec lui l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement. En cas de baisse significative du marché immobilier, l'investisseur pourrait subir une dévaluation de ses parts et être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt par la revente des parts. L'attention est attirée sur le risque associé à un financement. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, vous devrez payer la différence.

UNE GESTION ASSURÉE PAR DES SPÉCIALISTES

- La SCPI Edissimmo est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers avec 40 ans d'expérience sur ce marché. Amundi Immobilier est n°1 de la pierre papier : 1^{er} en encours sous gestion et 1^{er} en collecte de SCPI et OPCI grands publics (source IEIF - février 2018).
- L'immobilier d'entreprise représente le cœur de l'activité d'Amundi Immobilier. Cette large présence lui confère une forte capacité de captation et de négociation des meilleures opportunités d'acquisition d'actifs immobiliers sur le marché.
- La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, moyennant une commission de gestion annuelle, facilite votre investissement en immobilier indirect et sa gestion au quotidien. Ainsi, Amundi Immobilier s'occupe de la recherche et la sélection des biens immobiliers, du suivi des constructions et des travaux, de la gestion locative, de la sélection des locataires, de la gestion des immeubles, des démarches administratives et réglementaires...



Avenue Pierre-de-Coubertin, 75014 Paris

EDISSIMMO EN DÉTAIL

Principales caractéristiques au 1^{er} janvier 2018 - Taux de TVA en vigueur au 01/01/2018

Durée de placement conseillée	8 ans minimum.
Prix de la part	235 €, commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	Pour les nouveaux associés : 25 parts, soit 5 875 € de souscription. Pour les associés actuels : pas de minimum de souscription.
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription, à un prix fixe, déterminé une fois par an dans une fourchette réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution calculée sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué par la société de gestion au cours de l'année si nécessaire.
FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE CLIENT	
Commission de souscription	7,993 % HT (soit 8,392 % TTC) du prix de la souscription décomposés en : - frais de collecte à hauteur de 6 % TTI* (exonérés de TVA) ; - frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 1,993 % HT soit 2,392 % TTC.
FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	
Commission de gestion annuelle (prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets)	Taux maximum de 10 % HT (12 % TTC). Pour 2018, le taux appliqué sur les produits locatifs sera de 7,50 % HT (9 % TTC) et 3,4 % HT (4,08 % TTC) sur les produits de trésorerie.
Commission sur les cessions d'immeuble	1 % HT (soit 1,2 % TTC), assise sur le prix de vente. Cette commission pourra être : - diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise ; - augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
Commission sur les acquisitions d'immeubles	1,5 % HT (soit 1,8 % TTC), assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de : - 1 % HT du prix d'acquisition dès sa réalisation ; - 0,5 % HT supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %. La commission sur les acquisitions sera ramenée à 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC), perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.
Prix de retrait	Le prix de retrait d'une part est de 215,28 €.
Modalités de sortie	Trois modalités de sortie sont possibles : 1. la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion au prix de retrait en vigueur, 2. la cession des parts sur le marché secondaire, 3. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion). La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
Frais de cession	Marché primaire : pas de frais de retrait. Marché secondaire : 5 % HT (6 % TTC) du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur. Cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré : commission forfaitaire maximum de 100 € HT (120 € TTC) + droits d'enregistrement.
Risques	Risque de perte en capital.
Fiscalité	Les revenus fonciers encaissés par Edissimmo comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (translucidité fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
Délai de jouissance des parts	Le premier jour du 6 ^e mois suivant la souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés <i>pro rata temporis</i> , à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts sur décision de l'Assemblée Générale.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.

* TTI : Toutes Taxes Incluses.

Votre conseiller se tient à votre disposition pour plus de détails. Les conditions relatives aux contrats d'assurance vie sont décrites dans l'annexe à la note/notice d'information du contrat d'assurance vie.

Au préalable de toute décision d'investissement, doit être remis à tout investisseur un DIC PRIIPS conformément à la réglementation en vigueur.

La note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel de la SCPI Edissimmo doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 17-11 du 5 mai 2017.

Conformément à l'article 422-196 et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 24 avril 2017 et du 1^{er} juin 2015.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de Commerce, l'article 214-24, les articles L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF »). La SCPI regroupe des épargnants « associés » qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion. La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'Assemblée Générale annuelle des associés.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1993 et reprise dans le prospectus des produits financiers décrits dans ce document.

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.