

# SCPI Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable

**Avertissement :** Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Chiffres clés\* au 31/03/2025



Nombre d'immeubles  
**185**



Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2024  
**52/100**



Surface du patrimoine  
**951 174 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation  
Financier  
**88,09 %**



Distribution<sup>(2)</sup> par part  
Trimestrielle  
**2,07 € T1**



Capitalisation  
**3 039 M€**



Prix de souscription  
par part  
**172,00 €**



Prix de retrait  
**158,25 € par part**



Nombre de parts  
**17 668 435**



Nombre d'associés  
**59 649**

### Edito

Chers associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 88,09 % contre 88,56 % au trimestre précédent. La SCPI a signé des nouveaux baux sur le trimestre représentant pour près de 2,14 M€ de loyers annuels et enregistré des libérations pour 3,549 K€ de loyers annuels. Le principal congé concerne l'actif de bureau du 14-18 avenue du Général de Gaulle à Charenton-le-Pont loué à un établissement financier français et qui a libéré plusieurs sites dans ce secteur.

Concernant les transactions :

- Votre SCPI a signé la cession d'un actif de bureau situé à Francfort le 31/03/2025, l'actif présentait une vacance de 60 %. Edissimmo détenait 4,5 % de l'immeuble pour 3 M€.
- Une promesse de vente sur un actif de "Bureau" à Puteaux pour 15,5 M€ a également été signée le 17/12/2024, l'actif était libre d'occupation. L'acquéreur va changer l'usage de l'actif en "résidentiel". La signature de l'acte est intervenue le 29 avril. La trésorerie récupérée nous permettra d'améliorer le rendement de la SCPI en remboursant des dettes ou réinvestissant par la suite dans des actifs immobiliers.

En 2024, les valeurs d'expertises de la SCPI ont baissé de 6,1 % sur l'année dans un contexte général toujours perturbé. En effet, le marché de l'investissement immobilier tarde à retrouver son dynamisme en termes de volume de transactions. Un sentiment d'attente de la part des acteurs économiques demeure, doublé d'incertitudes significatives pour l'environnement économique et géopolitique. Cependant, la baisse des valeurs que connaît le marché depuis 2 ans a décéléré en 2024 et plus particulièrement au 2<sup>e</sup> semestre 2024.

Sur la base de ces expertises combinées à l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution, et de leurs incidences sur la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 172,00 € par part pour un prix de retrait de 158,25 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse -9,95 % reflétant la baisse de la valeur de reconstitution sur l'année 2024.

Au 31/03/2025, Edissimmo enregistre 2,73 % de sa capitalisation de parts en attente de retrait. Le fonds de remboursement a été activé pour la seconde fois fin mars 2025 et proposé aux porteurs éligibles conformément aux règles applicables à ce dispositif.

La distribution de ce 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 2,07 € par part, identique à celle réalisée sur la même période en 2024.

Bien cordialement,

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**



#### A noter dans vos agendas !

Nos experts d'Amundi Immobilier décrypteront l'état actuel du marché de l'immobilier d'entreprise, l'intérêt potentiel d'investir aujourd'hui dans des fonds immobiliers, l'impact de la transition énergétique et les perspectives pour 2025.

#### Avec la participation des équipes d'Amundi Immobilier :

- **Antoine Aubry**, Directeur Général d'Amundi Immobilier,
- **Hubert Joachim**, Directeur des Investissements et de l'Asset Management,
- **Emmanuel Chabas**, Directeur de la gestion des fonds immobiliers,
- **Sandrine Lafon-Ceyral**, Directrice de l'Investissement Responsable,
- **Jean-Marc Fayet**, Directeur des Relations Réseaux.



Retrouvez-nous dès le  
10 juin sur le site internet  
d'Amundi Immobilier

### Nous contacter



Jusqu'au **30 juin 2025** : **08 20 04 10 30** (0,12 €/mn + coût d'un appel)

À partir du **1<sup>er</sup> juillet 2025**, appelez le **04 90 87 96 28** (sans coût)

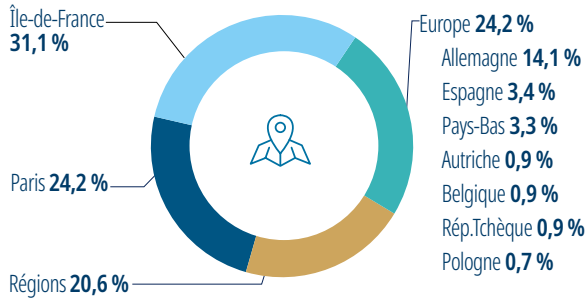
\*Source Amundi Immobilier.

<sup>(1)</sup> Environnement, Social, Gouvernance <sup>(2)</sup> avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

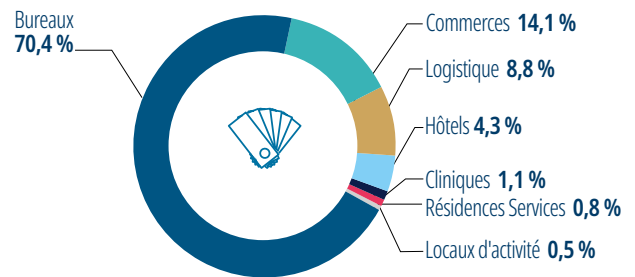
185 immeubles / 951 174 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



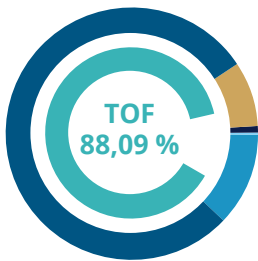
\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	88,09 %
Locaux occupés	78,75 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	8,44 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,86 %
Locaux vacants en restructuration	0,04 %
Locaux disponibles à la location	11,91 %

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

**Taux d'encaissement des loyers\*\* : 95,00 %**  
**Loyers encaissés : 43,61 M€**

\* Source Amundi Immobilier, \*\* % de loyers encaissés du trimestre au 31/03/2025.

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	47
Surface	7 743 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2 142 K€

#### Principales locations

Potsdamer Platz 10 - Berlin - Allemagne (via la SCI Postbock)  
 2 563 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 5 ans  
 Calle de la Mahonia 2 - Madrid (via la SCI Titan)  
 1 329 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux 3/5 et 5 ans  
 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie  
 (via la SCI Hold) - 352 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux 6/9 et 10 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	38
Surface	9 269 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	3 549 K€

#### Principales libérations

14-18 avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont  
 (en indivision) - 5 470 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Georg Glock StraBe 3 - 40474 Dusseldorf - Allemagne  
 (via la SCI Georg) - 1 456 m<sup>2</sup> de bureaux  
 3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris (en indivision)  
 462 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Calle de la Mahonia 2 - Madrid (via la SCI Titan)  
 564 m<sup>2</sup> de bureaux

## Distribution par part du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Dividende brut	= A + B	2,11 €
(Dont 10,08 % de revenus non récurrents)		
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,07 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,04 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,04 €
• Impôt payé sur les revenus financiers* en France	(3)	0,04 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,03 €
Montant des revenus financiers		0,15 €
Date de versement du dividende		22/04

\* L'impôt est de 30 % correspondant aux prélèvements sociaux de 17,2 % et au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu de 12,8 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période.

## Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Souscriptions	204 561 €
Retraits compensés	186 449,53 €
Nombre de parts en attente de retrait	481 485 parts

## Valeur IFI\* par part au 01/01/2025

Valeur IFI résident	142,46 €
Valeur IFI non résident	116,60 €

\* Valeur Impôt sur la Fortune immobilière représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part.

## Autres informations

- Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ont été envoyées par voie postale et sont aussi disponibles sur votre espace privé sur le site Amundi Immobilier.
- Assemblée Générale : 25 juin 2025

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sera disponible en juillet/août 2025.

**EDISSIMMO** : Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012, N° 17-11 du 05/05/2017 et visa n°20-01 du 24 janvier 2020.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) / Société par actions simplifiée 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.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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