

# SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2022



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022  
 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022



### Chiffres clés au 30/06/2022



194 immeubles



Note ESG  
63/100



Surface du patrimoine  
1 103 736 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
Financier  
90,45 %



Distribution <sup>(1)</sup> par part  
du semestre  
2,07 € T1 / 2,08 € T2



Capitalisation  
4 413 779 574 €



Prix de souscription  
par part  
237,00 €



Prix de retrait  
par part  
218,06 €



Nombre de parts  
17 484 302



Nombre d'associés  
60 772

### Edito

Chers Associés,

Ce 1<sup>er</sup> semestre, le **taux d'occupation financier (TOF)** est en très légère baisse à **90,45 %** incluant 7,83 % de locaux sous franchise. Ce résultat est à attribuer à la signature de baux pour plus de 6,6 M€ de loyers annuels à comparer aux libérations pour 2,8 M€ de loyers annuels. Les principales locations sont intervenues sur le 2<sup>e</sup> trimestre et n'ont pas pleinement compté dans le TOF du 1<sup>er</sup> semestre.

La SCPI a pris **livraison de deux immeubles neufs** :

- l'immeuble rue de Trudaine Paris 9<sup>e</sup> en début d'année, entièrement loué à un co-worker et à une crèche représentant un loyer annuel de 1,5 M€,
- un bâtiment de logistique à Heudebouville (27) livré et loué à la fin du semestre à une enseigne d'aménagement de la maison pour un loyer de 1 M€.

Un challenge important pour la suite de l'année, sera la livraison au 3<sup>e</sup> trimestre de la Tour Hekla à La Défense, actif iconique de par ses aménagements et ses atouts environnementaux, en cours de commercialisation et qui représentera 3 % du TOF.



**Nicolas Rémy, Asset Manager Amundi Immobilier**

**Le marché des bureaux évolue et nous adaptons les locaux.**

Au-delà de l'emplacement qui reste évidemment un aspect fondamental pour les locataires, désormais, viennent s'ajouter la modularité des surfaces tant privatives que partagées (transformation des salles de réunion en salle de sports), l'offre de services (conciergerie, restauration, espaces conviviaux,...) ainsi que le respect des critères environnementaux. Dans le cadre de la restructuration de nos immeubles nous prenons en compte ces attentes.

**L'immeuble Le Boston à Issy les Moulineaux (5 allée Gustave Eiffel) : une rénovation importante emblématique par son emplacement et ses aménagements qui offre services, confort et bien-être aux occupants**

- ▶ Transformation de l'espace accueil et aménagement du rez de chaussée offrant un espace ouvert et lumineux, une zone modulable de salle de réunion.
- ▶ 2 jardins paysagers arborés (1 000 m<sup>2</sup>) et 6 terrasses (300 m<sup>2</sup>).
- ▶ Proximité du réseau de transports en commun et routier.
- ▶ Places de parking et garage de vélos à rechargement électrique.



Immeuble de bureaux rénové fin 2021 et très rapidement loué en avril 2022 auprès d'un monolocatrice.  
 4 090 m<sup>2</sup> - Bail de 9 ans - Loyer annuel proche de 2 M€.

### LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS DU SEMESTRE

- un hypermarché situé à Pessac, en février pour 36,8 M€,
- une résidence senior en VEFA (livraison prévue mi 2024) située à Aix-en-Provence déjà pré-louée, pour 10,3 M€.

La collecte de **121 M€ ce semestre**, proche du rythme de 2021, nous permet de poursuivre nos investissements avec 2 signatures, en juillet, de :

- retail Parc "Shopping Parc Carré Sénart" à Lieusaint (77) dont l'acquisition est signée, entièrement loué,
- hôtel à Paris 8<sup>e</sup>, (promesse d'acquisition).

### Des cessions d'immeubles engagées pour le 2<sup>e</sup> semestre

- Vente de l'immeuble de Rueil-Malmaison (92) pour 35,7 M€.
- Promesse de vente de 2 actifs à Puteaux pour 56,2 M€.

La **distribution du semestre est de 4,15 € par part** (2,07 € et 2,08 € respectivement aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres) conforme à l'objectif de distribution prévu pour 2022 de 8,30 € par part, voire 9,00 € par part selon les résultats 2022.

Bien cordialement

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

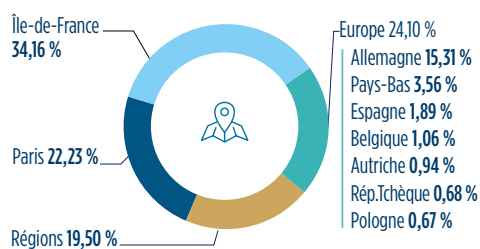
Retrouvez l'actualité  
et les perspectives  
de votre SCPI en vidéo.



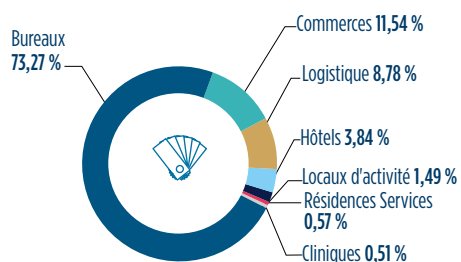
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

194 immeubles / 1 103 736 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

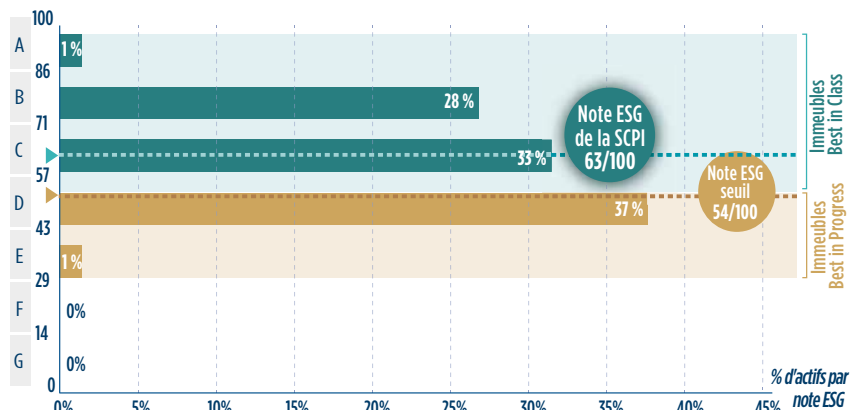


### Répartition sectorielle



### Note ESG 2021 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG des actifs (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)

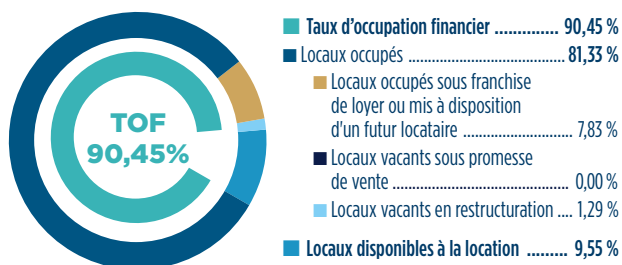


La SCPI a défini une note seuil immeuble de 54/100 :

- les actifs **Best in Class** ont une note supérieure à cette note,
- les actifs **Best in Progress** ont une note inférieure à cette note.

## Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2022

### Taux d'occupation financier (TOF)



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'ASPI (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

**Taux encaissement des loyers : 92,58 %**

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	111
Surface	38 791 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	6,6 M€

#### Principales locations

39 avenue Trudaine - 75009 Paris  
2 152 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 12 ans

ZAC du Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres  
17 142 m<sup>2</sup> de logistique - Bail 6 mois

12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris  
1 498 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 6/9 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	74
Surface	14 225 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2,8 M€

#### Principales libérations

8/16 rue Serpenoise - 57000 Metz  
5 553 m<sup>2</sup> de commerces

13 rue de la Hte Montée 67000 Strasbourg  
662 m<sup>2</sup> de commerces

3 avenue du Stade de France - 93200 Saint-Denis  
817 m<sup>2</sup> de bureaux

Distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2022

Par part		T1	T2
Dividende brut	= A + B	2,10 €	2,10 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,07 €	2,08 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €	0,02 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,05 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,07 €	0,07 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,00 €	2,01 €
Montant des revenus financiers		0,26 €	0,23 €
• Date de versement du dividende :		20/04	20/07
Les acomptes prévus pour les 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> trimestres sont de 2,07 € et de 2,08 € (avant impôts sur revenus financiers) par trimestre et interviendront respectivement les 20/10/2022 et 20/01/2023.			

\* 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.

## Performances 2021

## Taux de distribution

3,67 %

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)

## Rendement global immobilier

6,04 %

(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)

## Taux de rendement Interne (TRI)

TRI 5 ans

2,66 %

TRI 10 ans

5,78 %

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

## Marché des parts

## Marché primaire

	Total année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> semestre 2022
<b>Souscriptions</b>				
Nombre de parts	1 035 615	314 655	359 021	673 676
Prix de souscription (€)	237,00	237,00	237,00	237,00
Montant (€)	245 440 755	74 573 235	85 087 977	159 661 212
<b>Demande de retraits</b>				
Nombre de parts compensées	283 569	49 316	70 569	119 885
Prix de retrait (€)	218,06	218,06	218,06	218,06
Montant (€)	61 835 056	10 753 847	15 388 276	26 142 123
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

**Capital social :** 2 675 098 206 € au 30 juin 2022 contre 2 590 368 183 € au 31 décembre 2021.

**Marché de gré à gré :** Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts :** le prix de souscription par part est de 237,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 218,06 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

**Retrait et cession de parts :** deux possibilités offertes aux associés

**1. 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 (prix de souscription diminué de la commission de souscription). La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

**2. 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).

## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Edissimmo du 28 juin 2022, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Xavier DECROCCQ, Alain FORTOUL, Thierry GARCIA, Bernard POUILLE

Candidat élu : Claude BOULAND

### Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2023.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **Dividendes (valeurs mobilières)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2022, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2023. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

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 2023. 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 situés en France ou à l'étranger et des **revenus financiers** issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

**Plus-values immobilières (PVI)** : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)** : Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

**Valeur IFI au 01/01/2022** : 197,23 € (résident) / 159,35 € (non résident)



### Plus d'informations



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

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

**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. Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 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.