

# SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023  
 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023



### Chiffres clés au 30/06/2023



193 immeubles



Note ESG au 31/12/2022  
64/100



Surface du patrimoine  
1 017 081 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
Financier  
89,45 %



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



Capitalisation  
4 205 M€



Prix de souscription  
par part  
237,00 €  
(jusqu'au 23/07/2023)  
204,00 €  
(à compter du 24/07/2023\*)



Prix de retrait  
par part  
218,06 €  
(jusqu'au 23/07/2023)  
187,69 €  
(à compter du 24/07/2023\*)



Nombre de parts  
17 743 236



Nombre d'associés  
60 264

### Edito

Chers Associés

Depuis plus de 18 mois, nous évoluons dans un environnement économique complexe qui impacte le marché de l'immobilier, sujet sur lequel nous souhaitons vous éclairer.

**Un changement de situation économique et financière qui impacte les marchés :** depuis fin 2021, le contexte géopolitique combiné à la situation économique mondiale et, notamment avec la forte hausse de l'inflation, ont entraîné un durcissement des politiques monétaires des banques centrales avec une remontée très significative des taux directeurs qui a soutenu la hausse importante des **taux dits "sans risques"** tels que l'OAT 10 ans (Obligation Assimilable du Trésor, titre émis par l'Etat Français).

Cette augmentation des taux directeurs, sans équivalent depuis 1974, a eu des conséquences très fortes sur les marchés obligataires qui ont enregistré de fortes pertes de valeurs en 2022 (-14 % pour Investment Grade<sup>(1)</sup>, -11 % pour High Yield<sup>(1)</sup> et -18 % pour les souverains (*titres émis par les Etats*). Les marchés actions ont subi eux aussi en 2022 des baisses de valeurs toutes aussi significatives.

#### Cet environnement de marché complexe affecte celui des SCPI avec :

- **un ajustement des valeurs d'expertises du patrimoine immobilier :** le mouvement baissier des valeurs des actifs immobiliers initié à la fin 2022 s'est confirmé au 1<sup>er</sup> semestre de cette année comme indiqué par l'association professionnelle des experts immobiliers français (AFREXIM). Il nous a donc paru nécessaire de faire **réévaluer à fin juin 2023** l'ensemble du portefeuille Immobilier de votre SCPI par les experts immobiliers pour avoir une vision précise de l'évolution de la valorisation de son patrimoine immobilier.
- **un ajustement du prix de souscription :** sur la base de ces expertises actualisées à mi-année, les valeurs de réalisation<sup>(2)</sup> et de reconstitution<sup>(3)</sup>, qui reflètent la valeur intrinsèque de la SCPI, ont évolué à la baisse de -8,4 % pour Edissimmo. Cette baisse, qui s'additionne à un premier mouvement enregistré fin 2022 rend désormais obligatoire l'ajustement du prix de souscription<sup>(4)</sup> qui est trop éloigné de la valeur de reconstitution du patrimoine.

Amundi Immobilier a donc décidé de fixer **le nouveau prix de souscription de la SCPI Edissimmo à la nouvelle valeur de reconstitution arrondie, soit 204,00 € (-13,9 %).**

**Dans ce contexte mouvementé, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et sa distribution :** les loyers, source principale de revenus de votre SCPI sont à ce jour considérés comme robustes. Les taux de vacance et d'impayés restent en effet contenus à des niveaux bas. Les loyers en cours, selon les zones et le taux de vacance qui y prévaut, progressent grâce à l'indexation des loyers. Les résultats comme les distributions 2023 des SCPI devraient rester stables par rapport à 2022 car la hausse du coût des charges et de celle des emprunts viennent compenser en partie la progression des loyers.

**En termes de perspectives,** la stabilisation des marchés de taux puis la baisse des taux longs devraient à notre avis atténuer la baisse du prix de souscription d'ici quelques années. **Dans cette attente, les revenus générés par les actifs de la SCPI restent actuellement stables,** assurant la rémunération du capital investi et la compensation progressive des pertes latentes constatées à ce jour. **Pour ces raisons, nous vous préconisons de conserver vos parts.**

Marc BERTRAND,  
Directeur Général d'Amundi Immobilier

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



## La gestion de votre SCPI

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1<sup>er</sup> semestre 2023 ressort à 89,45 %, en légère baisse par rapport à celui de 2022 (90,16 %).

Les locations du semestre ont porté sur 6,4 M€ de loyers annuels, compensant largement l'impact des libérations de 3,8 M€, mais ne permettant pas d'absorber le poids de la vacance de la Tour Hekla livrée fin 2022. Celle-ci fait l'objet d'une commercialisation dynamique avec de nombreuses visites d'entreprises intéressées et le 1<sup>er</sup> bail a pu être signé en début d'année pour une surface de près de 10 000 m<sup>2</sup>.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre. En revanche, le 2<sup>e</sup> bâtiment de bureaux d'un actif situé à Madrid, acquis dans le cadre d'une vente à terme pour 21 M€, a été livré fin mars 2023.

Quatre cessions ont été effectuées pour 174 M€ :

- l'actif de bureaux "Mazagran", Rue du Val de Marne Paris 13<sup>e</sup> : 27 M€
- un hôtel situé à Val d'Isère (38) : 31 M€
- 2 actifs de bureaux, quai de Dion Bouton Puteaux (92) : 57 M€
- un bâtiment de logistique situé à Châtres (77) : 59 M€

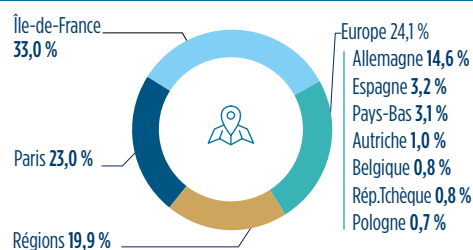
La collecte nette s'élève à 14 M€ ce semestre, essentiellement réalisée au cours du mois de janvier 2023, les autres mois ayant enregistré des retraits supérieurs aux souscriptions.

**La distribution du 2<sup>e</sup> trimestre est de 2,08 € par part, soit 4,15 € par part sur le semestre, conformément aux prévisions annoncées, avec un objectif de servir un taux de distribution annuel de 4,18 % calculé sur la base du nouveau prix de souscription.**

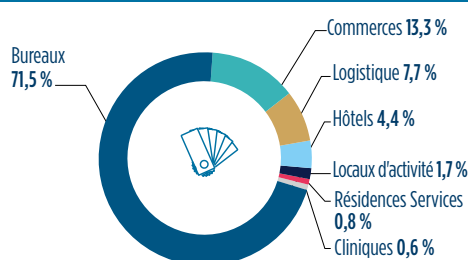
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

193 immeubles / 1 017 081 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

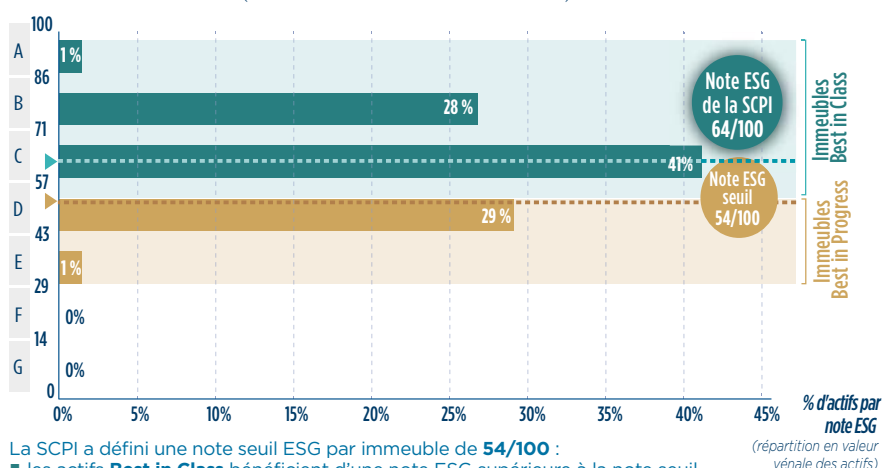


### Répartition sectorielle



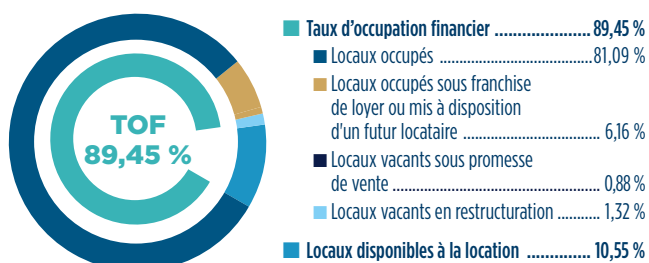
### Note ESG 2022 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Notes ESG des actifs de la SCPI (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



## Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2023

### 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\* : 92,16 %**  
**Loyers encaissés : 87,43 M€**

\* % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2023.

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	101
Surface	30 385 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	6 350 K€

#### Principales locations

Admiraal de Ruyterkade 152-154  
**Amsterdam - Pays-Bas** (via la SCI De Monarch)  
 3 648 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 10 ans

Werinherstrasse 79,81,91  
**81541 Munich - Allemagne** (via la SCI Munich 104)  
 2 163 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 3, 5 et 7 ans

ZAC du Val Bréon Bât 4  
**77610 Châtres**  
 11 357 m<sup>2</sup> de Logistique - Bail Dérégatoire 17 mois



#### Libérations

Nombre de libérations	80
Surface	10 954 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	3 800 K€

#### Principales libérations

10 bd des Frères Voisin (via Ergamundi)  
**92130 - Issy-les-Moulineaux**  
 4 123 m<sup>2</sup> de bureaux

305 av. le Jour se lève  
**92100 Boulogne-Billancourt** (en indivision)  
 499 m<sup>2</sup> de bureaux

15 avenue du Québec - ZA Courtaboeuf  
**91140 - Villebon sur Yvette** (via la SCI Villebon 504)  
 1 652 m<sup>2</sup> de locaux d'activités

Distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2023

Par part		T1	T2
Dividende brut	= A + B	2,09 €	2,42 €
= 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)	0,02 €	0,34 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,32 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,02 €	0,02 €
• 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 €	0,25 €
• Date de versement du dividende : 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 20/10/2023 et 19/01/2024.		20/04/2023	20/07/2023

\* 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 2022

## Taux de distribution

3,64 %

(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

-1,54 %

(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

2,55 %

TRI 10 ans

4,33 %

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

		2023		
		1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> semestre
Souscriptions				
Nombre de parts	1 029 436	180 527	49 842	230 369
Prix de souscription (€)	-	237,00	237,00	237,00
Montant (€)	243 976 332	42 784 899	11 812 554	54 597 453
Demande de retraits				
Nombre de parts compensées	280 275	116 997	49 811	166 808
Prix de retrait (€)	-	218,06	218,06	218,06
Montant (€)	61 116 766	25 512 366	14 023 789	39 536 155
Nombre de parts en attente de retrait*	19 225	11 821	74 575	74 575

\* Le nombre de parts en attente de retrait en fin de période est la résultante des traitements de chaque marché mensuel de la période.

**Capital social** : 2 714 715 108 € au 30 juin 2023 contre 2 704 990 275 € au 31 décembre 2022.

**Marché de gré à gré** : 146 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## 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.

**A compter du 24/07/2023, le prix de souscription par part est de 204,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait par part est de 187,69 €.**

Les associés qui ont déposé des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur jusqu'au 23/07/2023, et qui sont encore non exécutées, conformément à la réglementation auront le choix jusqu'au 15/09/2023 :

- de maintenir leur ordre de retrait au nouveau prix, à 187,69 € en conservant leur rang attribué dans le carnet d'ordres,
- ou d'annuler leur ordre de retrait s'ils n'acceptent pas le nouveau prix, à 187,69 €.

Tous les associés concernés sont informés par voie postale et via leur Espace privé.

**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 de la SCPI EDISSIMMO du 28 juin 2023, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Hervé DELABY, Jean-Yves LAUCOIN, André MADEORE, Max WATERLOT

Candidat élu : Alain FONTANESI

### 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 2024.**

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 :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (un couple 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 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (un couple soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2023, 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 2024. 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 2024. 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 01/01/2023 :** 198,95 € (résident)  
164,22 € (non résident)

- (1) Investment Grade : titres émis par un émetteur de titres de créances négociables (Bon du Trésor...) ou d'obligations dont la notation Standard & Poor's est supérieure ou égale à BBB, considérés comme présentant un faible risque de non-remboursement.  
High Yield : émissions obligataires qui proposent un fort rendement en contrepartie d'un haut niveau de risque, émises par des émetteurs dont la note attribuée par l'agence de notation Standard & Poor's est inférieure à BBB.  
(2) Valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières. / (3) Valeur de reconstitution : valeur de réalisation, frais et droits inclus.  
(4) Prix de souscription : il doit toujours être compris dans une fourchette de +/-10 % de la valeur de reconstitution.



### 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.