

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.

Enjoy – Paris 17^{ème}, actif détenu au 30 septembre 2025

Chiffres clés* au 30/09/2025



Distribution⁽¹⁾ par part
trimestrielle

2,07 € T1 / 2,08 € T2 / 2,07 € T3



Taux d'Occupation Financier
87,13 %



Prix de souscription :
172,00 € par part

Prix de retrait :
158,25 € par part

Capitalisation : 3 030 M€



Nombre d'immeubles
183

Surface du patrimoine
943 389 m²



Note ESG⁽²⁾ au 31/12/2024
52/100



Nombre de parts
17 616 587



Nombre d'associés
59 143

*Source : Amundi Immobilier.
(1) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(2) Environnement, Social et Gouvernance.

Edito

Chers Associés,

En zone euro, l'inflation reste stable et la reprise de la croissance se confirme (1,5 % sur 1 an au 2^e trimestre 2025). Cette dernière diffère de la situation en France, où la croissance du PIB n'atteint que 0,8 % sur un an au T2 2025. Les 1^{ères} estimations à fin septembre montrent une légère progression annuelle de l'investissement immobilier en Europe, soutenue par un début d'année encourageant. Néanmoins le marché demeure atone et l'incertitude notamment politique en France pourrait peser sur son attractivité.

Par ailleurs, l'activité des marchés locatifs des bureaux en Ile-de-France a reculé au T3 2025, portant la vacance à plus de 10 % tandis que certains segments comme Paris Centre Ouest (nord-ouest de Paris) restent plus résilients, autour de 6 %.

Au 3^e trimestre 2025, Edissimmo affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 87,13 % contre 87,07 % au 2^e trimestre. Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé de nouveaux baux représentant 5,65 M€ de loyers annuels, légèrement supérieurs aux loyers annuels sur les locaux libérés (5,59 M€).

Ci-après, deux exemples pour illustrer l'activité locative sur les surfaces de bureaux : la prise à bail sur l'immeuble sis au 10 boulevard des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux auprès d'un preneur dans l'audiovisuel déjà implanté dans le secteur et le renouvellement de bail sur l'immeuble sis au 2-8 rue Ancelle à Neuilly-sur-Seine auprès d'un cabinet d'avocats, et enfin le maintien d'un locataire sur l'immeuble sis au 9-11 allée de l'Arche à La Défense avec réduction de surfaces. Grâce à la qualité de vos immeubles et de leurs emplacements, dans un contexte où les locataires réduisent leur surface et demandent des mesures d'accompagnement plus importantes qu'auparavant, le taux d'occupation de votre SCPI se maintient.

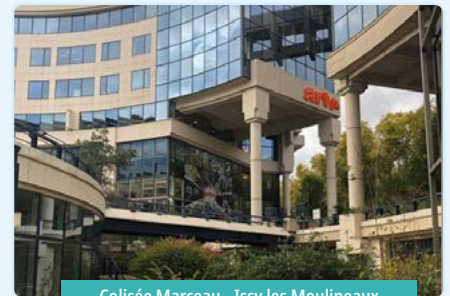


Colisée Marceau à Issy les Moulineaux (92) : Prise à bail par un acteur majeur de l'audiovisuel

Depuis le 1^{er} septembre 2025, les équipes ont emménagé dans ces nouveaux locaux au sein du Bâtiment A (R+7) de l'immeuble du Colisée Marceau sis au 10 Boulevard des Frères Voisin – Issy les Moulineaux. Ces locaux constituent désormais leur siège social et réunissent l'ensemble des équipes franciliennes et leurs studios de production.

Chiffres et dates clé :

- Prise d'effet du bail : 1^{er} septembre 2025
- Durée ferme du bail : 9 ans et six mois
- Surface locative : 8 836 m²
- Loyer annuel : 3 970 465 € HT (actif détenu à 46,66 % par Edissimmo).



Colisée Marceau - Issy les Moulineaux



2/4 rue Ancelle à Neuilly-sur-seine (92) : Renouvellement du bail d'un cabinet d'avocat

Etant mono-locataire de l'immeuble depuis le 1^{er} septembre 2014 jusqu'au 31 août 2026, ce locataire a souhaité renouveler son bail par anticipation. Ce renouvellement a pris effet au 1^{er} septembre 2025 selon les modalités suivantes :

- Prise d'effet du renouvellement : 1^{er} septembre 2025
- Durée ferme du bail : 9 ans
- Surface locative : 17 226 m²
- Loyer annuel : 10 648 701 € HT (actif détenu à 10,0 % par Edissimmo).



Ancelle - Neuilly-sur-seine

Concernant les transactions, votre SCPI a signé deux promesses de vente sur les actifs présentant un faible taux d'occupation :
 ■ un actif de "Bureau" à Lille loué à 25 %, promesse de vente signée le 17 juillet 2025 pour une signature de l'acte prévue courant 2026 (en attente des autorisations administratives pour lancer les travaux).
 ■ un actif de "Commerce" situé à Chelles loué à 53 %, promesse de vente signée le 29 juillet 2025 pour une signature de l'acte avant la fin de l'année.

Au 30 septembre 2025, Edissimmo enregistre 2,86 % de sa capitalisation de parts en attente de retrait en très légère augmentation (+0,28 %) par rapport au 30 juin 2025.

Enfin, la distribution de ce 3^e trimestre 2025 s'établit à 2,07 € par part, identique à celle réalisée sur la même période en 2024.

Bien cordialement,

L'Equipe SCPI

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, Immostat (2025 T3)

Marché des parts du 3^e trimestre 2025

Souscriptions	1 504 656 €
Retraits compensés	1 380 098 €
Nombre de parts en attente de retrait	503 398 parts

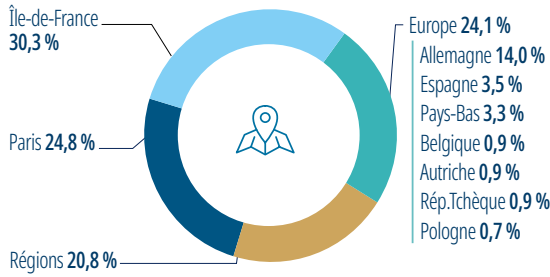


La SCPI a constitué un fonds de remboursement, issu du produit de cessions d'actifs, d'un montant de 30 M€. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 18,9 M€.

Le patrimoine immobilier de la SCPI*

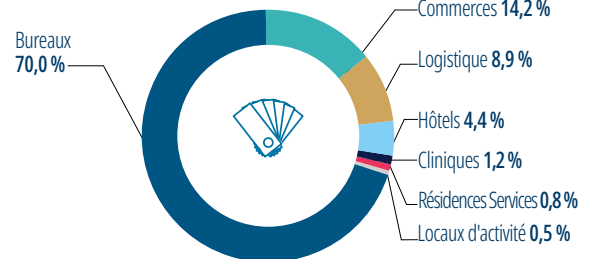
183 immeubles / 943 389 m²

Répartition géographique



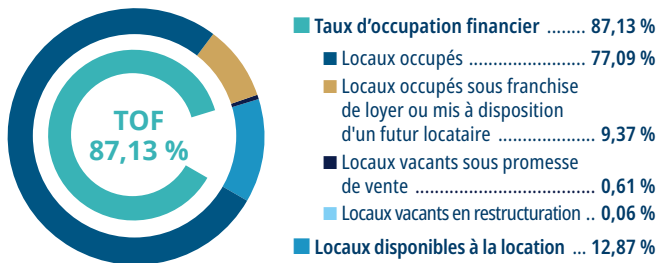
*Source Amundi Immobilier

Répartition sectorielle



Activité locative du 3^e trimestre 2025*

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 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 encaissement des loyers : 96,15 %**
Loyers encaissés : 43,00 M€

** % de loyers encaissés du trimestre au 30/09/2025.

*Source Amundi Immobilier

Situation Locative



Locations

Nombre de baux signés	47	10 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux (via Ergamundi) 4 123 m² de bureaux - Baux de 9 ans
Surface	13 850 m²	2-8 rue Ancelle 92200 Neuilly-sur-Seine (via la SCI MPA) 1 723 m² de bureaux - Baux de 9 ans
Loyer annuel HT	5 658 K€	3-5 rue Saint-Georges 75009 Paris (en indivision) 715 m² de bureaux - Baux de 3/6/9 ans

Principales locations



Libérations

Nombre de libérations	41	9-11 allée de l'Arche 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) 3 236 m² de bureaux
Surface	11 037 m²	2-10 rue Marceau 92130 Issy-les-Moulineaux (en indivision) 3 032 m² de bureaux
Loyer annuel HT	5 591 K€	83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 Paris 1 606 m² de bureaux

Principales libérations

Distribution par part du 3^e trimestre 2025⁽¹⁾

Dividende brut	= A + B	2,11 €
= 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 ⁽³⁾	(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 ⁽⁴⁾	(3)	0,06 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers ⁽⁴⁾	C = A - (3)	2,01 €
Montant des revenus financiers		0,19 €
Date de versement du dividende		20/10
Dividende brut - acompte		2,11 €
- dont revenus récurrents en %		79,15 %
- dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %		18,95 %
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽⁵⁾ en %		1,90 %

⁽¹⁾ Source Amundi Immobilier.

⁽²⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé ainsi que le recours au report à nouveau.

⁽³⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽⁴⁾ S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

⁽⁵⁾ Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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 / 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.