

# SCPI Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024  
 Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 30 juin 2025



### Chiffres clés au 31/12/2024\*



Nombre d'immeubles  
**186**



Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2023  
**67/100**



Surface du patrimoine  
**952 264 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation Financier  
annuel  
**89,45 %**



Distribution<sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
**2,07 € T3 / 2,31 € T4**



Capitalisation  
**3 375 M€**



Prix de souscription  
par part  
**191,00 €**



Prix de retrait  
par part  
**175,73 €**



Nombre de parts  
**17 668 425**



Nombre d'associés  
**59 581**

### Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>nd</sup> semestre 2024 atteint 89,05 %, en retrait par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre (89,85 %). La baisse de cet indicateur est principalement expliquée par le départ du monolocatrice de l'actif Atrium dans la SCI Patio Cœur Boulogne. Nous étudions les opportunités de positionnement de l'actif dans son marché actuel. Les locations du semestre ont porté sur 5,6 M€ de loyers annuels, pour 5,8 M€ de libérations.



#### L'acquisition d'une clinique à Boissise-le-Roi permettra d'améliorer le rendement immédiat de la SCPI et son taux d'occupation

Edissimmo a pris une participation de 50 % dans une SCI qui a acheté une clinique Soins Médicaux et Réadaptation (SMR) de 12 477 m<sup>2</sup> dans la commune de Boissise-le-Roi, située dans le département de Seine-et-Marne, à 40 km au sud de Paris. L'actif a été acheté à 38 M€ (acte en main).

L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment principal, de 7 pavillons, d'un ancien couvent, et dispose de 240 places de parkings.

L'actif a été entièrement loué à un monolocatrice sur la base d'un bail d'une durée de 12 ans, dont 9 ans fermes.

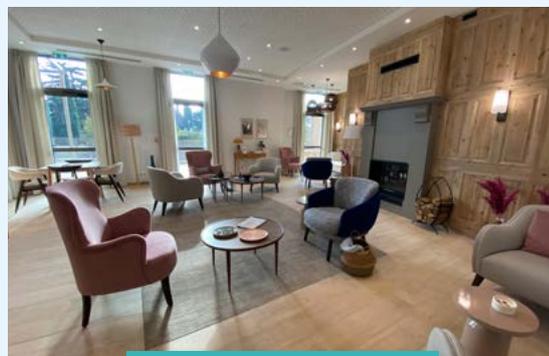


Clinique "Les Trois Soleils" - Boissise-le-Roi

#### Focus sur la livraison d'une résidence sénior à Aix-en-Provence

La SCI AIRS dans laquelle Edissimmo détient 50 %, a pris livraison de sa résidence sénior, à Aix en Provence, le 30 décembre 2024. La livraison s'accompagne de la signature d'un bail ferme de 12 ans.

Idéalement située à l'entrée du cœur de ville historique, elle offre un cadre de vie agréable avec l'animation des commerces, des infrastructures culturelles et les parcs de la ville. La résidence d'une surface de 3 133 m<sup>2</sup> comprend 70 appartements et 23 places de stationnement en sous-sol. Elle est également équipée d'une piscine et d'un jardin potager pour le confort de ses habitants.



Résidence sénior - Aix-en-Provence

#### Trois cessions ont été réalisées ce semestre pour un total de 61 M€ :

- un portefeuille constitué de 4 locaux d'activité situés en région parisienne, nécessitant de réaliser de lourds travaux de rénovations afin de respecter le décret tertiaire : 39 M€, le 25 juillet 2024.
- les murs de l'hôtel du Roi René à Aix-en-Provence : la transaction murs et fonds a permis d'optimiser le prix de vente à 9,5 M€ pour la SCPI, le 9 juillet 2024.
- l'hôtel Mercure Toulouse Aéroport Golf à Seilh, pour 12,5 M€ le 16 octobre 2024.

#### Renouvellement du label ISR

Edissimmo a obtenu le label ISR en décembre 2021, pour 3 ans. Nous avons procédé aux démarches nécessaires pour renouveler ce label pour 3 années supplémentaires fin 2024. Compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1<sup>er</sup> cycle et des nouveaux objectifs proposés pour les 3 prochaines années, l'auditeur a renouvelé le label ISR d'Edissimmo pour 3 nouvelles années, soit jusqu'à fin 2027.

Concernant le marché des parts, le fonds de remboursement a été activé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024. Il a été utilisé à hauteur de 11,36 M€. Au 31 décembre 2024, la SCPI possède 2,43 % de parts en attente de retrait.

Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive et conformément aux prévisions annoncées, la distribution annuelle s'établit à 8,53 € par part, représentant un taux de distribution de 4,56 % sur le dernier prix de souscription.

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2025.

Bien cordialement,

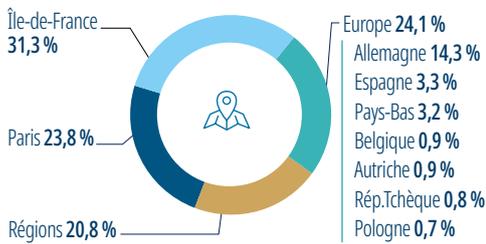
**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

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

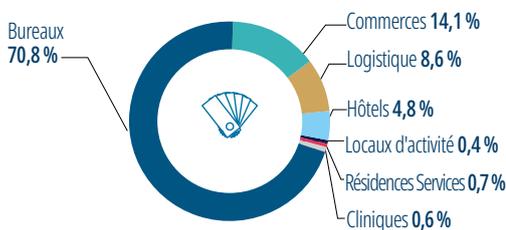
## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

186 immeubles / 952 264 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique au 30/09/2024

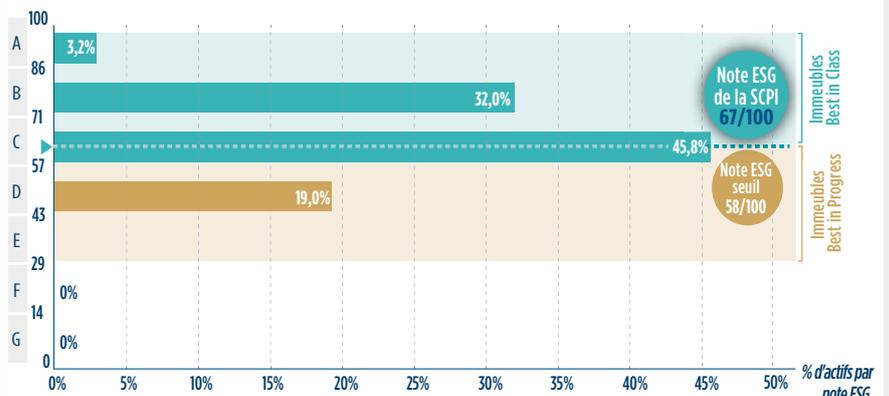


### Répartition sectorielle au 30/09/2024



### Note ESG 2023 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

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



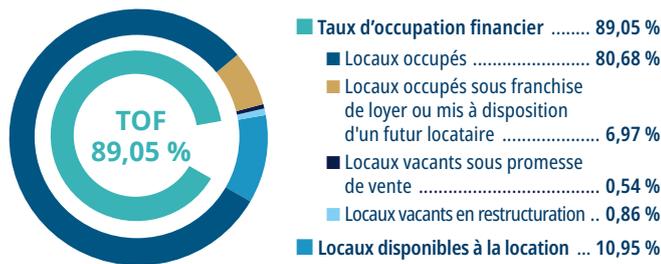
À l'obtention de son label ISR en décembre 2021, la note seuil du fonds EDISSIMMO était de 54/100. En janvier 2024, la note seuil du fonds a été réévaluée à 58/100 avec l'accord du certificateur. Le label ISR a été renouvelé fin 2024 pour une durée de 3 ans, la nouvelle note sera disponible prochainement.

La SCPI a défini une note seuil ESG de 58/100 au niveau du fonds.

- les actifs Best in Class bénéficient d'une note ESG supérieure à la note seuil
- les actifs Best in Progress s'inscrivent dans une démarche d'amélioration de leur note ESG pour atteindre la note seuil

## Activité locative du 2<sup>nd</sup> semestre 2024\*

### 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'ASPIM (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\*\* : 94,15 %**  
**Loyers encaissés : 87,3 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2024.

### Situation Locative

#### Locations

Nombre de baux signés	106
Surface	30 867 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	5 611 K€

**Principales locations**

- ZAC du Val Bréon Bât 4
- 77610 Châtres - 17 136 m<sup>2</sup> de logistique - Bail dérogatoire de 20 mois
- 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO) - 1 756 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 9 ans avec période ferme entre 3 et 9 ans
- 67-69 rue de Douai
- 75009 Paris
- 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 10 ans ferme

#### Libérations

Nombre de libérations	105
Surface	30 170 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	5 804 K€

**Principales libérations**

- 140 boulevard Malesherbes
- 75017 Paris (en indivision)
- 1 393 m<sup>2</sup> de bureaux
- 94 rue de Provence
- 75009 Paris (via la SCI AJP94)
- 826 m<sup>2</sup> de bureaux
- Boulevard Paul Montel
- 06200 Nice (en indivision)
- 1 573 m<sup>2</sup> de bureaux

\* Source Amundi Immobilier

## Distributions 2024

		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,10 €	2,11 €	2,15 €	2,34 €	8,71 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,07 €	2,08 €	2,07 €	2,31 €	8,53 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,04 €	0,03 €	0,08 €	0,03 €	0,19 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,01 €	0,00 €	0,06 €	0,00 €	0,07 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,12 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,07 €	0,06 €	0,06 €	0,06 €	0,25 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,00 €</b>	<b>2,02 €</b>	<b>2,01 €</b>	<b>2,25 €</b>	<b>8,28 €</b>
Montant des revenus financiers		0,23 €	0,19 €	0,21 €	0,23 €	0,87 €
• Date de versement du dividende		22/04	22/07	21/10	20/01	

\* 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 2024\*

sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2023

Taux de distribution <sup>(1)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription au 15/03/2024	Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>
<b>4,27 %</b>	<b>4,56 %</b>	<b>-12,93 %</b>
(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année n)	(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 15/03/2024)	(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 <sup>(1)</sup>		
<b>TRI 10 ans (2014 - 2024)</b>	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.	
<b>2,35 %</b>		

(1) Valeurs estimées au 31/12/2024

(2) Données 2023. Les données 2024 sont en cours d'établissement.

\*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

### Marché primaire

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2024
<b>Souscriptions</b>					
Nombre de parts	13 696	8 682	4 590	3 481	30 449
Prix de souscription (€)	204 & 191*	191	191	191	
Montant (€)	2 702 529	1 658 262	876 690	664 871	5 902 352
<b>Demande de retraits</b>					
Nombre de parts compensées	13 666	8 654	4 563	3 454	30 337
Prix de retrait (€)	187,69 & 175,73*	175,73	175,73	175,73	
Montant (€)	2 480 941	1 520 767	801 856	606 971	5 410 536
Nombre de parts en attente de retrait	353 047	404 725	452 752	429 511	429 511

### Fonds de remboursement

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2024
Nombre de parts				74 981	74 981
Prix (€)				151,46	151,46
Montant (€)				11 356 622	11 356 622



La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 11,36 M€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2024.

**Capital social** : 2 703 269 025 € au 31 décembre 2024 contre 2 714 733 315 au 30 juin 2024.

**Marché de gré à gré** : 580 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2024.

### Modalités de souscription et de retrait

\* **Souscription de parts** : depuis le 15 mars 2024 le prix de souscription est de 191 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 175,73. Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du troisième 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

L'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO se tiendra le **mercredi 25 juin 2025 à 14 heures**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login> muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Alain FORTOUL, Bernard POUILLE, Claude BOULAND, Xavier DECROCOQ et Thierry GARCIA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cinq postes seront donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement

- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société qui les gère) : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2025.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier - Secrétariat Général Vie sociale SCPI - Bureau 91A - 05J95 91-93 Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15	<a href="mailto:vie-sociale-scpi@amundi.com">vie-sociale-scpi@amundi.com</a>

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**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 fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

**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 / 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.

**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](https://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