

L'essentiel du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

## SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

## Données au 31/03/2022

## Édito

Chers associés,

## Contexte économique et marché de l'immobilier

En lien avec la guerre en Ukraine, l'activité économique de la zone euro a décéléré en fin de 1<sup>er</sup> trimestre sans toutefois baisser.

L'indice des prix à la consommation a atteint de nouveaux sommets en zone euro (+7,5 % sur 1 an en mars 2022), surtout du fait d'une nouvelle hausse des prix de l'énergie. Par le jeu de l'indexation, cela devrait être favorable aux loyers des baux en cours, constituant à cet égard une relative protection des revenus face à l'inflation.

En Ile de France, les signes de reprise du marché des bureaux observés en 2021 persistent avec la 2<sup>e</sup> performance trimestrielle post pandémie, un niveau proche de la moyenne décennale. Des secteurs établis comme Paris Centre Ouest et La Défense ont notamment tiré leur épingle du jeu en termes d'activité. Si le taux de vacance s'est globalement stabilisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, une tension à l'offre pour les meilleurs immeubles est observée, tandis que nous constatons une vacance plus élevée en périphérie, ce qui devrait amener à des dynamiques différentes pour les loyers.

Concernant l'investissement en France, malgré des volumes en baisse, pénalisés par un manque de grandes transactions, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actif d'immobilier d'entreprise, suivis par les actifs de logistique-locaux d'activités. Tout en restant plus contenus, les commerces voient leurs volumes rebondir en lien avec une transaction d'envergure sur le marché. Les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) sont à des niveaux très bas au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Il faudra rester attentif aux évolutions macroéconomiques, géopolitiques et financières, notamment les hausses des taux à 10 ans, qui ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre, et leur impact sur les coûts de financement.

## Votre SCPI

Le taux d'occupation financier s'élève à 89,96 % pour **Edissimmo** au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Ce taux est calculé depuis le 01/01/2022 selon les recommandations de l'ASPIM pour l'ensemble des SCPI de la place. Il représente désormais les locaux loués complétés des locaux en travaux de restructuration, sous franchise et sous promesse de vente (cf. précisions au verso).

Ce nouveau taux est en légère baisse par rapport à celui du 2<sup>e</sup> semestre 2021 calculé selon les mêmes règles. La principale relocation du trimestre concerne un actif situé Boulevard Malesherbes à Paris avec un loyer supérieur au loyer du précédent locataire.

Les livraisons des immeubles acquis en VEFA ont continué au cours de ce trimestre avec celle de l'immeuble rue de Trudaine (Paris 9<sup>e</sup>) en mars 2022, intégralement loué à un co-worker et à une crèche sur une partie du rez-de-chaussée.

Nous avons poursuivi nos investissements avec l'acquisition d'un supermarché à Pessac, pour 37 M€ et présentant un rendement de l'ordre de 4,8 %. Des investissements dans le commerce ou l'hôtellerie, ainsi que dans les grandes métropoles européennes devraient prochainement venir compléter les acquisitions de votre SCPI.

La collecte nette à investir du trimestre s'élève à 58 M€, similaire au rythme trimestriel constaté en 2021.

La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 2,07 € par part conformément à l'objectif de distribution.

Bien cordialement,

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

Marché immobilier	Niveau T1 2022	Variation sur 1 an
Locations ou ventes aux occupants (bureaux Ile-de-France)	503 900 m <sup>2</sup>	40 %
Investissement en bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité	4,6 Mds €	-7 %

Source Immostat (2022 T1)



Immeuble de commerces - 17 852 m<sup>2</sup>  
1 Avenue Gustave Eiffel 33600 Pessac  
Acquis le 10/02/2022 - 37 M€

Chiffres Clés  
au 31/03/2022

193 Immeubles



Surface du patrimoine

1 101 980 m<sup>2</sup>

Taux occupation financier

89,96 %

Distribution\*  
du trimestre

2,07 €



Capitalisation

4 075 416 450 €



Prix de souscription

237,00 €



Prix de retrait

218,06 €



Nombre de parts

17 195 850



Nombre d'associés

60 815



A noter dans vos agendas !

Les Matinales d'Amundi Immobilier le 20 juin 2022 à 11 h accessible via votre Espace Privé

Nous vous invitons à la réunion d'information annuelle des investisseurs de **Edissimmo** qui se déroulera quelques jours avant l'Assemblée Générale.

Nous aurons le plaisir de vous présenter l'actualité et les perspectives de votre SCPI et de répondre à vos questions.

L'équipe de gestion de votre SCPI présentera :

- Un point sur le marché de l'immobilier d'entreprises : bilan de l'année 2021 et perspectives,
- L'impact des réglementations environnementales sur la gestion de notre patrimoine,
- Les chiffres clés de la SCPI,
- Informations spécifiques de gestion,
- Résolutions principales d'AG

Le président de votre Conseil de Surveillance s'exprimera également sur la vie de la SCPI en 2021.



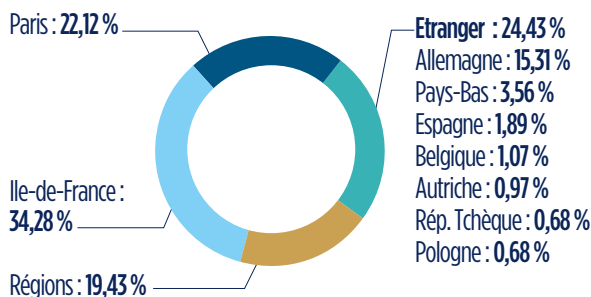
Pour poser vos questions : rendez-vous **jusqu'au 2 juin 2022 12h** sur le site Amundi Immobilier [espace-prive.amundi-immobilier.com](https://espace-prive.amundi-immobilier.com).

\* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers

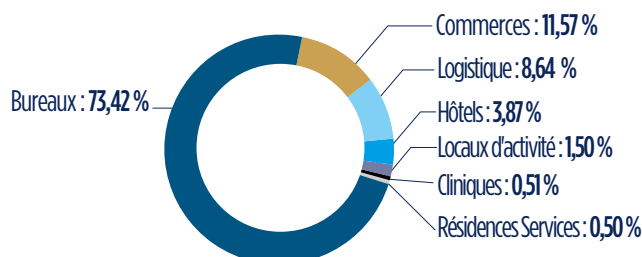
Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, Eurostat, brokers (2022 T1)

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique

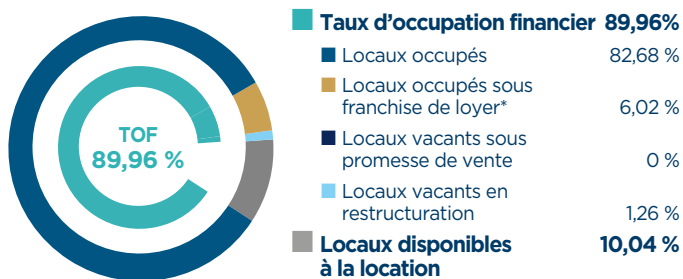


### Répartition sectorielle



## Activité Locative

### Taux d'occupation financier



Le TOF du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est de 89,96 % contre 90,70 % au 2<sup>e</sup> semestre 2021.

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Ce ratio est calculé suivant les nouvelles 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.

\* ou mis à disposition d'un futur locataire

### Situation Locative

#### ■ Locations du T1 2022

• Nombre de baux signés	: 56	• 140 boulevard Malesherbes 75017 Paris 926 m <sup>2</sup> de bureaux
• Surface	: 35 898 m <sup>2</sup>	• 5 rue du Président Carnot 69002 Lyon 154 m <sup>2</sup> de bureaux
• Montant loyers	: 3 980 K€	

*Exemples*

#### ■ Libérations du T1 2022

• Nombre de libérations	: 35	• 13 rue de la Haute Montée 67000 Strasbourg 355 m <sup>2</sup> de commerces
• Surface	: 3 295 m <sup>2</sup>	• Europa allée 12-22 60327 Francfort - Allemagne 218 m <sup>2</sup> de bureaux
• Montant loyers	: 1 778 K€	

*Exemples*

## Distribution du T1 2022

Dividende brut	= A + B	2,10 €
= 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)	0,03 €
• 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)	0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,07 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,00 €

\* 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 T1 2022

Souscriptions	74 573 235 €
Retraits compensés	10 753 847 €

## Valeur IFI\* par part au 01/01/2022

Valeur IFI résident	197,23 €
Valeur IFI non résident	159,35 €

\* 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 2021 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 : 28 juin 2022

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le bulletin d'information semestriel du 1<sup>er</sup> semestre 2022 sera disponible en juillet 2022.

**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 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 / 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 Laurent Zylberman - Graphix Images