

# SCPI Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable



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



### Chiffres clés au 30/06/2024\*



Nombre d'immeubles  
**191**



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



Surface du patrimoine  
**1 010 936 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation  
Financier  
**89,85 %**



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



Capitalisation  
**3 389 M€**



Prix de souscription  
par part  
**191,00 €**  
(à partir du 15/03/2024)



Prix de retrait  
par part  
**175,73 €**  
(à partir du 15/03/2024)



Nombre de parts  
**17 743 355**



Nombre d'associés  
**60 185**

### Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier du semestre est de 89,85 % contre 89,45 % au premier semestre 2023.

Le bilan de la commercialisation locative est positif avec 73 nouvelles signatures pour 21 641 m<sup>2</sup> et 6 648 K€ de loyers annuels, contre 78 libérations pour 12 308 m<sup>2</sup> et 3 644 K€ de loyers annuels.



#### **Benoit DUBAIL, Investment and Asset Manager - Bureaux - France :**

Nous sommes ravis de vous annoncer la signature du renouvellement du bail de la SNCF, preneur unique sur l'immeuble Coruscant à St Denis que la SCPI Edissimmo détient à 50 %.

Cette signature, aboutissement de longues négociations avec le locataire depuis plusieurs années, nous permet de sécuriser pour les 7 ans à venir l'occupation de l'immeuble développant près de 15 000 m<sup>2</sup>.

Ceci confirme les qualités de l'actif qui ont conduit le locataire, très fortement implanté sur la zone, à en poursuivre l'occupation.

Le bail signé prévoit également la collaboration du preneur et du bailleur pour la définition et la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'immeuble dans les prochaines années.

Concernant les cessions, la SCPI a signé la vente d'un hôtel à Aix en Provence le 09/07/2024.

#### **Alexis EGGER, Investment and Asset Manager - Living - Europe :**

Cet actif détenu en indivision à 33 % par Edissimmo avait été acquis en 1988.

La SCPI a vendu les murs et l'exploitant son fonds de commerce. La transaction murs et fonds a permis d'optimiser le prix de vente ce qui explique principalement la cession supérieure de 30 % à la dernière valeur d'expertise.



Immeuble Coruscant - St Denis



Hôtel Aix en Provence

La SCPI a également signé une promesse de vente sur un portefeuille composé de quatre locaux d'activité situés en région parisienne avec de nombreux travaux pour respecter le décret tertiaire et un TOF plus bas que la moyenne de la SCPI.

Ces cessions vont permettre de rembourser des emprunts et financer les travaux de la SCPI.

Tel que cela vous a été présenté dans le courrier d'avril 2024. Nous vous rappelons que sur la base des expertises du deuxième semestre, et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, Amundi Immobilier a décidé de fixer le prix de souscription d'Edissimmo à 191,00 € par part pour un prix de retrait de 175,73 € par part dès le 15 mars 2024, soit une baisse de 6,4 % reflétant la baisse des valeurs d'expertises de la deuxième partie de l'année 2023.

La collecte brute s'élève à 4,5 M€ ce semestre, ce qui a permis de compenser 4,5M € de demandes de retrait. Au 30/06/2024, Edissimmo a dans son carnet d'ordre 2,28 % de parts en attente. Ce montant a légèrement augmenté par rapport au 31/12/2023 (1,9 %).

La distribution de ce 1<sup>er</sup> semestre s'établit à 4,15 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2024.

Bien cordialement,

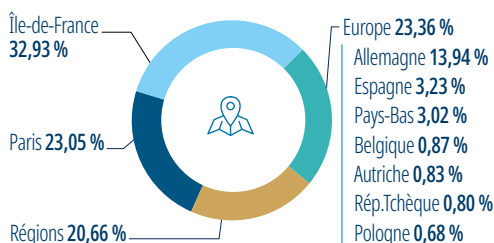
**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

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

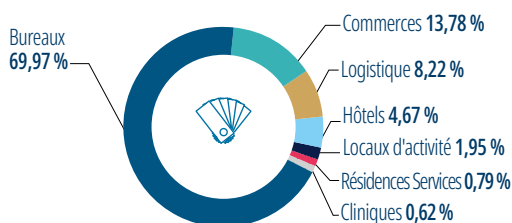
## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

191 immeubles / 1 010 936 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

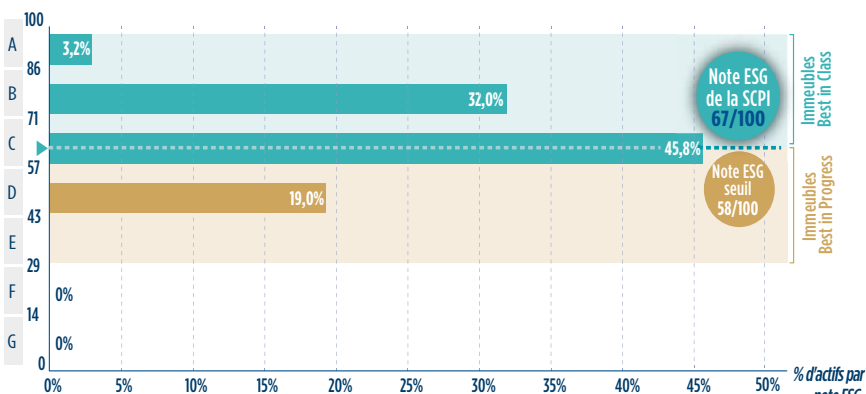


### Répartition sectorielle



### 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)



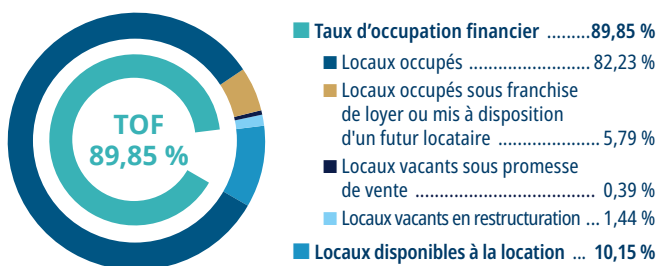
À l'obtention de son label ISR en décembre 2021, la note seuil du fonds EDISSIMMO était de 54/100. En janvier 2024, la note seuil du fonds a été réévaluée à 58/100 avec l'accord du certificateur.

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 1<sup>er</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\*\* : 93,89 %**  
**Loyers encaissés : 89,7 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2024.

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	73
Surface	21 641 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	6 648 K€

Principales locations

- 17 rue Jean-Philippe Rameau  
2 place aux Etoiles - 93418 Saint Denis (en indivision)  
7 389 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 6/9/10 ans
- Rose de Cherbourg  
92800 Puteaux (via la sci Tour Hekla)  
1 581 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 6/9 ans
- Georg Glock StraBe 3  
40474 - Dusseldorf Allemagne  
(via la sci Georg) - 1 753 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 1 an et 5 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	78
Surface	12 308 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	3 644 K€

Principales libérations

- 7 rue Paul Dautier  
78140 Vélizy Villacoublay  
1 780 m<sup>2</sup> de bureaux
- Georg Glock StraBe 3  
40474 Dusseldorf - Allemagne  
(via la sci Georg) - 1 750 m<sup>2</sup> de bureaux
- 94 avenue de Villiers  
75017 Paris  
611 m<sup>2</sup> de bureaux

\* Source Amundi Immobilier

## Distribution du S1 2024

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

\* 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 2023\*

Taux de distribution <sup>(1)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription au 15/03/2024	Rendement global immobilier <sup>(1)</sup>
<b>3,77 %</b>	<b>4,68 %</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>

TRI 10 ans  
**3,01 %**

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.

(1) valeurs au 31/12/2023. \*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

### Marché primaire

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	Total 1 <sup>er</sup> semestre 2024
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	13 696	8 682	22 378
Prix de souscription (€)	204 & 191	191	-
Montant (€)	2 702 529	1 658 262	4 360 791
<b>Demande de retraits</b>			
Nombre de parts compensées	13 666	8 654	22 320
Prix de retrait (€)	187,69 & 175,73	175,73	
Montant (€)	2 480 941	1 520 767	4 001 708
Nombre de parts en attente de retrait	353 047	404 725	404 725

**Capital social** : 2 714 733 315 € au 30 juin 2024 contre 2 714 723 982 € au 31 décembre 2023.

**Marché de gré à gré** : 91 parts ont été échangées au cours du 1<sup>er</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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO du 26 juin 2024, sur première convocation toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

**Candidats réélus :** M. Michel MAS, Société SPIRICA, Société SC PAT MARTINEAU

**Candidats élus :** Société SAS LE PROVOST, M. Jean-Luc SERRAND

### 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 2025.

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 2023 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 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2024, 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 2025. 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 2025. 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 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](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