La SCPI Edissimmo
FranceSCPI.com

Période analysée : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025
Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 31 décembre 2025

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Enjoy – Paris 17ème, actif détenu au 30 juin 2025

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.

Chiffres clés au 30/06/2025*

Distribution(1) par part du semestre
2,07 € T1 / 2,08 € T2

Taux d'Occupation Financier
87,58 %

Prix de souscription :
172,00 € par part
Prix de retrait :
158,25 € par part
(à compter du 31 mars 2025)

Valeur de réalisation(3) :
2 506 M€
Valeur de reconstitution(3) :
2 882 M€

Capitalisation : **3 030 M€**

Endettement : **973 M€**

Nombre d'immeubles
183
Surface du patrimoine
943 389 m²

Note ESG(2) au 31/12/2024
52/100

Nombre de parts
17 616 721

Nombre d'associés
59 177

*Source : Amundi Immobilier.
(1) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(2) Environnement, Social et Gouvernance
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

Edito

Chers Associés,

En France, le premier semestre affiche des signes encourageants sur le marché de l'investissement, avec une hausse d'environ 30 % des volumes investis en immobilier d'entreprise sur un an. Le retour de transactions de tailles importantes (> 100 M€), qu'elles soient finalisées ou en cours d'exclusivité, témoigne d'un regain de confiance des investisseurs. La demande se concentre majoritairement sur des emplacements prisés, comme en atteste la baisse des taux de rendement pour les bureaux parisiens les plus recherchés. Cette tendance soutient la stabilité, voire la progression, des valeurs dans les localisations centrales, contrairement aux zones périphériques.
(Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers - 2025T2)

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 87,58 % sur le premier semestre de l'année, contre 89,05 % au second semestre 2024. Au cours de la période, votre SCPI a signé de nouveaux baux portant sur 10 944 m² et générant près de 3,1 M€ de loyers annuels. Dans le même temps, elle a enregistré des libérations totalisant 12 423 m² et 4,9 M€ de loyers annuels.

Le principal congé concerne l'actif de bureau du 14-18 avenue du Général de Gaulle à Charenton-le-Pont, loué à un établissement financier français qui a libéré plusieurs sites dans ce secteur. La société de gestion analyse actuellement les options de relocation, de repositionnement et de cession pour cet actif.

Focus sur les immeubles de la Défense

La commercialisation des immeubles de La Défense, de par leur importance en volume, est au cœur des préoccupations de nos équipes d'Asset Management. Depuis le début de l'année, nous constatons un regain d'intérêt des locataires pour les locaux situés à La Défense. De nombreuses visites sont réalisées dans nos 3 actifs, aboutissant à la signatures de baux.

Cœur Défense demeure un pilier majeur de la SCPI. Au premier semestre, la commercialisation active de cet ensemble immobilier s'est traduite par :
- 14 000 m² de surfaces renouvelées,
- 6 500 m² de surfaces nouvellement commercialisées,
- 3 200 m² sous exclusivité,
- Soit 3 200 m² disponibles au 30 juin 2025, hors surfaces gelées pour travaux.

Cœur Défense

Tour Hekla

Les efforts soutenus de commercialisation visent à optimiser l'occupation de cet actif emblématique livré en 2022. Depuis la fin de l'année dernière, le rythme des visites s'est intensifié. Cinq baux, portant sur plus de 12 000 m², ont été signés ou sont en cours de signature, ce qui représente un taux d'occupation potentiel de 33 %.

Tour Égée

La stratégie de relocation des petites surfaces (dès 200 m²) offre une plus grande flexibilité face à la demande. À ce jour, neuf baux totalisant plus de 4 000 m² ont été signés depuis le début de l'année.

Dans le cadre de la diversification de son allocation, votre SCPI Edissimmo a cédé 2 immeubles de bureaux :
- Le premier, libre d'occupation, est situé à Puteaux. L'acquéreur prévoit de transformer cet actif en usage résidentiel. La signature de l'acte a eu lieu le 29 avril pour un montant de 15,5 millions d'euros.
- Le second, situé à Francfort en Allemagne, a été vendu le 31 mars 2025. Cet actif affichait un taux de vacance de 60 %. Edissimmo détenait 4,5 % de cet immeuble, pour une valeur de 3 millions d'euros.

La trésorerie générée par ces cessions permettra d'améliorer le rendement de la SCPI, soit en remboursant des dettes, soit en réinvestissant dans de nouveaux actifs immobiliers.

La société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 172 € par part à compter du 31/03/2025, reflétant la baisse de la valeur de reconstitution sur l'année 2024.

Conformément à la réglementation, les SCPI doivent désormais réaliser des expertises à mi-année. Au 30 juin 2025, les expertises à périmètre constant enregistrent une stabilité relative du patrimoine, avec une légère baisse de 0,9 % par rapport au 31 décembre 2024.

Concernant le marché des parts, après une première utilisation au 4e trimestre 2024, le fonds de remboursement a été activé au cours du 2e trimestre 2025. Il a de nouveau rencontré un fort taux d'adhésion, représentant 54 % des porteurs éligibles pour 7,5 M€. Au 30 juin 2025, la SCPI affiche 2,58 % de parts en attente de retrait.

La distribution du 1er semestre s'élève à 4,15 € par part, identique à la distribution du 1er semestre 2024.

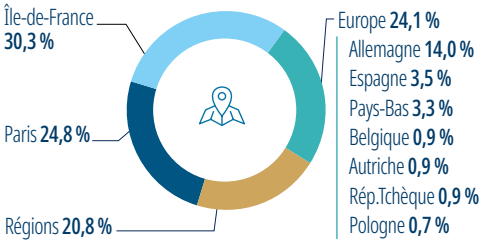
Bien cordialement
Pierre ALBA, Gérant de la SCPI

La SCPI Edissimmo
FranceSCPI.com

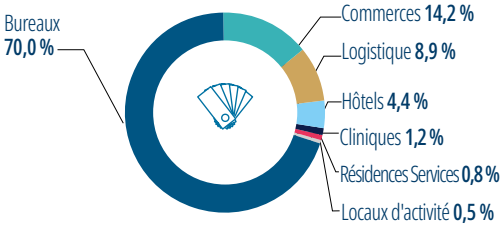
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

183 immeubles / 943 389 m²

Répartition géographique au 30/06/2025



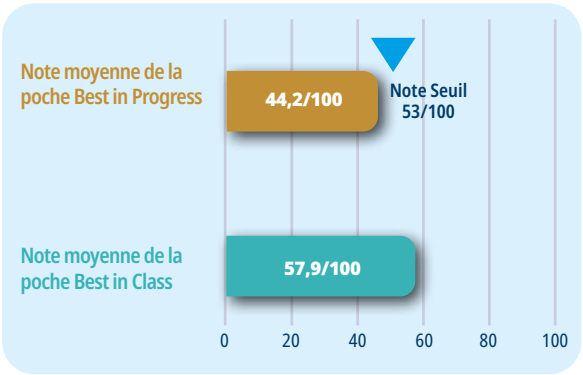
Répartition sectorielle au 30/06/2025



Note ESG 2024* du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG du fonds 52/100

Notation des poches Best In Progress et Best In Class



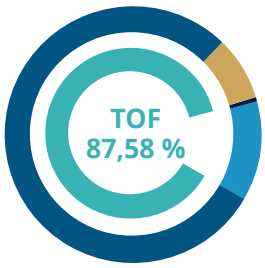
Dans le cadre de l'obtention du Label ISR, le fonds EDISSIMMO s'est fixé pour objectif à horizon 2027 de faire progresser la note moyenne de la poche Best in Progress pour atteindre la note de 53/100. Un plan d'action est en cours de déploiement au niveau de chaque immeuble pour y parvenir.

Pour rappel, la poche best in Progress est composée des immeubles dont la note ESG est inférieure à 53/100.

**Données au 31/12/2024.*

Activité locative du 1er semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



- **Taux d'occupation financier** ..... **87,58 %**
  - Locaux occupés ..... **79,14 %**
  - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire ..... **7,85 %**
  - Locaux vacants sous promesse de vente ..... **0,55 %**
  - Locaux vacants en restructuration .. **0,04 %**
- **Locaux disponibles à la location** ... **12,42 %**

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 : 94,64 %**
Loyers encaissés : 87,26 M€

*** % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2025.*

Situation Locative

Locations

Nombre de baux signés	88
Surface	10 944 m²
Montant annuel loyers	3 127 K€

Principales locations

Potsdamer Platz 10
Berlin - Allemagne (via la SCI Postbock)
2 563 m² de bureaux - Baux de 5 ans

Portefeuille Tango - **Lyon** (via SCI Lyon 1 & SCI Lyon 2)
1 565 m² reloués - 29 baux de résidentiel,
7 baux de bureaux et 5 baux de commerce

Calle de la Mahonia 2
Madrid - Espagne (vis la SCI Titan)
1 472 m² de bureaux - Baux de 5 ans et de 3 / 5 ans

Libérations

Nombre de libérations	78
Surface	12 423 m²
Montant annuel loyers	4 939 K€

Principales libérations

14-18 avenue du Général de Gaulle
94220 Charenton le Pont
(en indivision) - 5 470 m² de bureaux

3-5 rue Saint-Georges
75009 Paris
(en indivision) - 854 m² de bureaux

Georg Glock StraBe 3
40474 Dusseldorf - Allemagne
(via la SCI Georg) - 1 456 m² de bureaux

** Source Amundi Immobilier*

La SCPI Edissimmo
FranceSCPI.com

Distributions au 30 juin 2025*

		T1	T2	Total
Dividende brut	= A + B	2,11 €	2,11 €	4,22 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,07 €	2,08 €	4,15 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,04 €	0,03 €	0,07 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs[3]	(1)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,04 €	0,03 €	0,07 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France[4]	(3)	0,04 €	0,10 €	0,14 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers[4]	C = A - (3)	2,03 €	1,98 €	4,01 €
Montant des revenus financiers		*0,15 €*	*0,36 €*	*0,51 €*
Date de versement du dividende		22/04/2025	21/07/2025	-
Dividende brut - acompte		2,11 €	2,11 €	4,22 €
- dont revenus récurrents en %		*88,15%*	*84,83 %*	*86,49 %*
- dont revenus non récurrents[2] en %		*9,95 %*	*13,74 %*	*11,85 %*
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé[5] en %		*1,90 %*	*1,42 %*	*1,66 %*

Performances 2024*

Taux de Rendement Interne[1]

TRI 10 ans (2014 - 2024) : **2,35 %**

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

Taux de distribution[1]

Année 2024 : **4,27 %**

Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

Distribution brute : 8,71 € par part
- dont revenus non récurrents[2] : 1,44 € par part (16,50 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé[5] : 0,18 € par part (2,07 %)

Rendement global immobilier[1]

Année 2024 : **-5,70 %**

Le rendement global immobilier correspond au taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1.

* Source Amundi Immobilier

[1] Valeurs au 31/12/2024 ; [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 justifié) 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.

Marché des parts

Marché primaire

	1er trimestre	2e trimestre	Total 1er semestre 2025
Souscriptions			
Nombre de parts	1 071	12 308	13 379
Prix de souscription (€)	191,00	172,00*	191,00 / 172,00
Montant (€)	204 561,00	2 116 976,00	2 321 537,00
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	1 061	12 281	13 342
Prix de retrait (€)	175,73	158,25*	175,73 / 158,25
Montant (€)	186 449,53	1 943 468,25	2 129 917,78
Nombre de parts en attente de retrait	481 485	454 619	454 619

Fonds de remboursement

	2e trimestre	Total 1er semestre 2025
Nombre de parts	51 416	51 416
Prix (€)	145,19	145,19
Montant (€)	7 465 089	7 465 089

La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 7,5 M€ au 1er semestre 2025.

Capital social : 2 695 358 313 € au 30 juin 2025 contre 2 703 269 025 € au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré : 292 parts ont été échangé(es) de gré à gré au cours du 1er semestre 2025.

Modalités de souscription et de retrait

***Souscription de parts :** Depuis le 31 mars 2025, le prix de souscription est de 172,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 158,25 €.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er 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).

La SCPI Edissimmo
FranceSCPI.com

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO du **25 juin 2025**, sur première convocation, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité et le 10 juillet 2025 sur deuxième convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été également adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

Monsieur Alain FORTOUL, Monsieur Xavier DECROCQ

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 2026.

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 2024 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 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, 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 2026. 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 2026. 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 1er janvier de l'année n. Pour Edissimmo, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur du fonds de remboursement retraitée de certains éléments.

Valeur IFI au 01/01/2025 : 142,46 € (résident)
116,60 € (non résident)

Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4ème édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. **Cliquez ici** ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.

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.

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