

# Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable

Ceci est une communication publicitaire, ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI et au DIC PRIIPS avant de prendre toute décision finale d'investissement. Il est destiné à des clients particuliers et non professionnels.

SA 65 - Barcelone  
détenu par la SCPI au 31/12/2024  
Crédit Photo : My Photo Agency

### AVERTISSEMENT

pour une information complète sur les risques, référez-vous à la note d'information disponible sur [amundi-immobilier.fr](http://amundi-immobilier.fr)

Il s'agit d'un placement de parts de SCPI à long terme, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;

- Cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
  - de la durée du placement.
- La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible).
- Le produit présente un risque de liquidité.
- Ce placement est considéré comme peu liquide. La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement.
- Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933. La définition de « US Person » vous est fournie dans les mentions légales du site [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr).

## Investissez dans une SCPI paneuropéenne labellisée ISR

- Créée en 1986, Edissimmo est l'une des SCPI de bureaux les plus importantes <sup>(1)</sup> et des plus anciennes du marché<sup>(2)</sup>.
- La SCPI Edissimmo est gérée activement selon une politique de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier depuis plusieurs années. Cette gestion vise à répondre aux besoins actuels des entreprises locataires, et à anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables à l'immobilier d'entreprise.
- Un patrimoine diversifié : Edissimmo est majoritairement composée d'immobilier d'entreprise, notamment d'immeubles à usage de bureaux et de tout autre type d'actifs immobiliers professionnels (tels que commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences services, etc.).

Bénéficiez de la gestion d'Amundi Immobilier, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers depuis plus de 40 ans, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis

Vous percevez potentiellement des revenus trimestriels (dividendes), dont le montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des éventuelles plus-values de cession d'immeubles. Ils ne sont pas garantis.

### PERFORMANCES AU 31/12/2024

TRI 10 ans<sup>(3)</sup>  
(2014-2024)

**2,35%**

Taux de  
distribution 2024<sup>(3)</sup>

**4,27%**

dont revenus non récurrents 16,50% et  
fiscalité payée par le fonds pour le compte  
de l'associé 2,18%

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

**89,45%**<sup>(2) (3)</sup>

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. Source : Méthodologie ASPIM

Dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs) divisé par prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé et de son pays de résidence fiscale. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée

### Chiffres clés <sup>(2)</sup>

Capitalisation  
**3 375 M€**

Surface totale gérée  
**952 264 m<sup>2</sup>**

Nombre d'immeubles  
**186**

### Répartition du patrimoine au 31/12/2024

Valeurs vénales par type de locaux (en % - toutes zones géographiques confondues)	
Bureaux.....	<b>70,4</b>
Commerces.....	<b>14,1</b>
Logistique.....	<b>8,8</b>
Hôtels.....	<b>4,3</b>
Clinique.....	<b>1,1</b>
Résidences Services.....	<b>0,8</b>
Locaux d'activités.....	<b>0,5</b>

Valeurs vénales par zones géographiques (en %)					
Île-de-France.....	<b>31,1</b>	Allemagne.....	<b>14,2</b>	Belgique.....	0,9
Paris.....	<b>24,1</b>	Espagne.....	<b>3,4</b>	Rép. Tchèque.....	<b>0,9</b>
Régions.....	<b>20,5</b>	Pays-bas.....	<b>3,3</b>	Pologne.....	<b>0,7</b>
Europe.....	<b>24,2</b>	Autriche.....	<b>0,9</b>		

Sources : (1) Source IEIF décembre 2024.

(2) Amundi Immobilier au 31/12/2024.

(3) Selon les nouvelles modalités de calcul des données financières des SCPI de l'ASPIM, applicables au 01/01/2022.

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement 1986

Indicateur de risque : Niveau 4



L'indicateur synthétique de risque (SRI) correspond au niveau de risque du fonds ; il figure dans le DIC PRIIPS et peut évoluer dans le temps. Il est déterminé sur une échelle de 1 à 7 (1 correspondant au risque le plus faible et 7 le plus élevé). Le niveau de risque le plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Éligibilité Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Minimum de souscription 1 part soit 172 € commission de souscription incluse.

Frais de souscription 7,993% TTI\* pour 2024.  
10% TTI maximum du prix de la souscription : frais de collecte à hauteur de 8% TTI et frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2% TTI.  
\* TTI : Toutes Taxes Incluses.

Prix de retrait 158,25 €

Commission de gestion annuelle : 5,75% TTI pour 2024. Taux maximum de 8% TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Délai de jouissance : À compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.

### Frais de cession de parts

Marché primaire : commission de retrait de 1% maximum TTI du prix de retrait. 0% en 2024.

Marché secondaire : 5% TTI du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

Cession à titre gratuit : 100€ TTI par opération par voie de succession, donation ou divorce et 50€ TTI par voie de cession de gré à gré : droits d'enregistrement.

### Avertissement sur les frais

L'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais de souscription, de commission de gestion et de cessions de parts qui peuvent impacter le rendement de l'investissement. Il s'agit d'une présentation simplifiée des frais de la SCPI, pour plus de détails se reporter à la Note d'Information.

### Modalités de sortie

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.

- Les ordres de retrait et de souscriptions sont arrêtés et enregistrés à chaque période de compensation mensuelle.

- Les demandes de retrait sont compensées par des souscriptions.

- Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, correspondant à des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours

- Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions, sont mises en attente avec un horodatage de chaque demande de retrait en attente

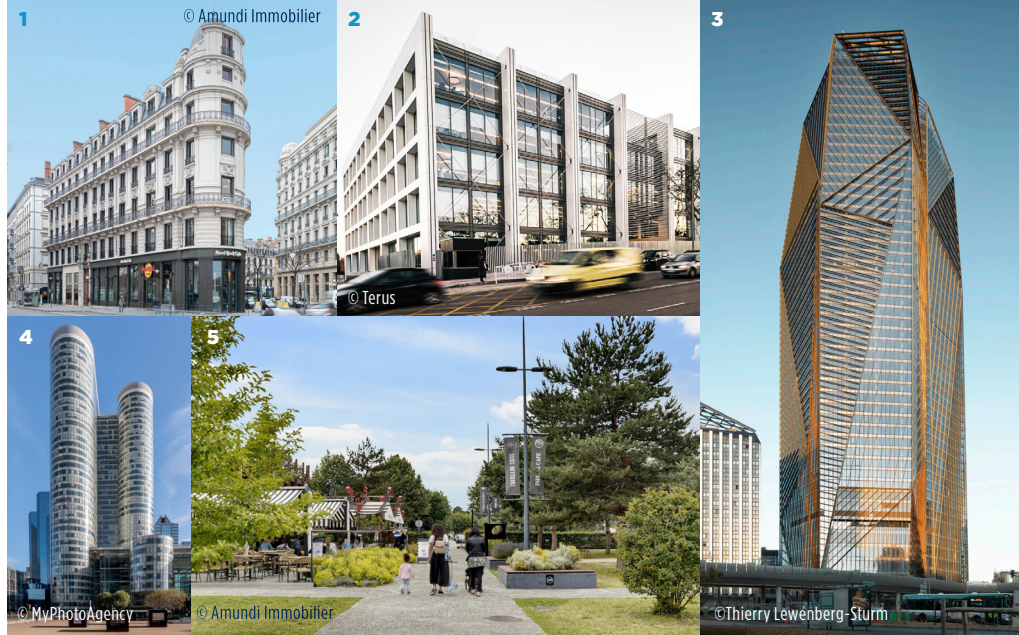
- La vente des parts de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion est possible

Pour plus d'informations veuillez vous référer à la Note d'Information

L'investisseur peut exercer son droit de réclamation à l'adresse [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com). En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la demande par l'investisseur, et dans la mesure où vous êtes une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels, vous pouvez vous adresser au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 ou en vous rendant sur [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

Préalablement à la remise du kit de souscription de la SCPI, le DIC PRIIPS devra être remis à l'investisseur conformément à la réglementation en vigueur. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI Edissimmo, ainsi que le bulletin de souscription, doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°20-01 du 24 janvier 2020. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de la SCPI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75730 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Conception graphique : Atelier Art'6 - Document mis à jour en 03/2025.



## EXEMPLES D'ACTIFS DETENUS PAR LA SCPI AU 31/12/2024

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

- Lyon République, France :**  
rue de la République et rue du Président Carnot, 69002 Lyon.  
38 actifs, bureaux, logements, commerces, 71 744 m<sup>2</sup>.
- ALCALA, Espagne :** Alcalá Street 544 - 546, Madrid. Bureaux, 30 656 m<sup>2</sup>.
- Tour Hekla - Paris La Défense :** secteur de la Rose de Cherbourg à Puteaux.  
Bureaux, 76 000 m<sup>2</sup>.
- Coeur Défense, France :** 110 esplanade du Général de Gaulle, 92400 La Défense Courbevoie. Bureaux, 182 760 m<sup>2</sup>.
- Shopping Parc Carré Sénart :** ensemble commercial à Lieusaint (77), 33 232 m<sup>2</sup>

## Une démarche d'Investissement Socialement Responsable. Edissimmo a obtenu le label ISR au mois de décembre 2021. Le label ISR a été renouvelé en 2024.\*

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le rapport annuel d'Edissimmo, qui intègre une partie dédiée à l'ESG, le code de transparence du fonds ainsi que la charte d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, sur le site internet d'Amundi Immobilier.

\*Le label ISR est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période.



## LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS DANS SON PROCESSUS D'INVESTISSEMENT

La SCPI promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) entré en vigueur le 10 mars 2021. La décision d'investir dans la SCPI doit prendre en compte l'ensemble des caractéristiques et objectifs de la SCPI tel que décrit dans la note d'information, disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier.

### Rendez-vous sur la carte interactive



d'Edissimmo pour suivre facilement les investissements réalisés par la SCPI :

<http://carte-actifs-reels.amundi.com/edissimmo>



### POUR EN SAVOIR PLUS :

Retrouvez la Note d'Information, le rapport annuel, les bulletins semestriels et le code de transparence du fonds sur : <https://www.amundi-immobilier.com/>

