

# SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

## Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023  
Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### Chiffres clés au 31/12/2023



191 immeubles



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



Note ESG au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>  
64/100



Taux d'Occupation Financier annuel  
89,91 %



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

Taux de distribution 2023  
3,77 % <sup>(3)</sup>

sur prix de souscription au 01/08/2023  
4,38 % <sup>(4)</sup>



Capitalisation  
3 620 M€



Prix de souscription par part  
204,00 €



Prix de retrait par part  
187,69 €



Nombre de parts  
17 743 294



Nombre d'associés  
60 146

### Edito

Chers Associés,

Depuis 2021, la zone euro et la France ont subi une hausse généralisée des prix et donc de l'inflation. Pour lutter contre cet effet, la banque centrale européenne a décidé de durcir sa politique monétaire en remontant significativement ses taux directeurs. Cette politique a entraîné une augmentation des taux dits "sans risques", conduisant à une baisse des prix de l'immobilier pour retrouver davantage d'attractivité (hausse du rendement), dans un contexte de fort attentisme se reflétant dans une forte baisse des volumes investis.

L'inflation devrait être plus modérée en 2024 (autour de 2,4 % d'après Amundi institute, 01/2024), ouvrant la voie à des probables baisses de taux par la Banque centrale européenne. Cela serait un signe encourageant dans les perspectives de reprise du marché immobilier.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>e</sup> semestre 2023 ressort à 90,39 %, en hausse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre (89,45 %).

Les locations du semestre ont porté sur 5,8 M€ de loyers annuels, compensant l'impact des libérations de 2,8 M€.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce semestre.

#### Deux cessions ont été effectuées pour 39 M€ :

- un immeuble de bureaux à Paris détenu via la SCI Parc Avenue, entièrement vacant : 25 M€
- un immeuble de bureaux à Boulogne : 14 M€



#### Capucine Dullieux et Patrick Panis, Asset Managers Amundi Immobilier

Située au cœur du 13<sup>e</sup> arrondissement, à proximité de la station de métro Olympiades, la Résidence Services Senior "l'Ellipse" au 122 - 126 rue du Château des Rentiers a été livrée mi-octobre.

Cet ancien immeuble de bureau construit en 1979, transformé en logement est un exemple de réhabilitation urbaine innovante. Dans Paris plus de 80 % des transformations concernent de petites surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup> et souvent réalisées par les particuliers.

L'opération de transformation par les SCPI propriétaires est la 5<sup>e</sup> opération dans Paris par sa taille (entre 2013 et 2022) Source note Apur 228 mars 2023

La résidence comprend 134 appartements du T1 au T3 dont certains avec balcons et terrasses pour une surface habitable de 6 377 m<sup>2</sup> et 980 m<sup>2</sup> d'espaces communs comprenant un restaurant, une piscine, un espace forme, etc... ainsi que 2 terrasses, une au rez de jardin et l'autre sur le toit de l'immeuble offrant



"l'Ellipse" rue du Château des Rentiers

une vue dégagée sur le quartier. Le sous-sol abrite 78 places de stationnement. L'ensemble du site a été pris à bail à la livraison par la société Domitys. La rue de Tolbiac au niveau du métro, propose de nombreux commerces.

Votre SCPI constate à ce jour 1,92 % de parts en attente dont 1,09 % de porteurs personnes physiques à comparer à la moyenne des parts en attente du marché des SCPI à 1,28 %.

La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre est de 2,07 € par part et celle du 4<sup>e</sup> trimestre de 2,31 € par part, soit 8,53 € par part sur l'année, identique à celle réalisée en 2022 et conforme aux prévisions annoncées en janvier 2023 sur les bulletins semestriels.

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,07 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 8,30 € par part. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée à la hausse.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2024.

Cordialement,

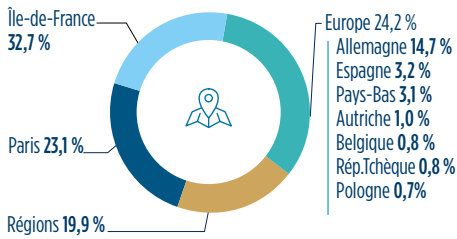
Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

(1) Environnement, Social, Gouvernance.  
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.  
(3) dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.  
(4) A titre informatif, dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> août 2023

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

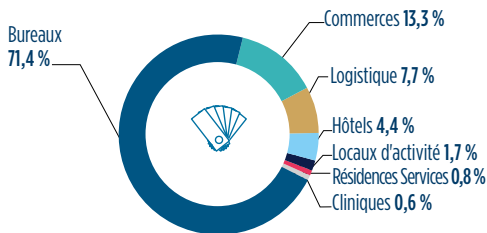
191 immeubles / 1 010 936 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



N.B. Les données représentées ci-dessus sont celles du 30/09/2023, l'établissement des répartitions au 31/12/2023 est en cours.

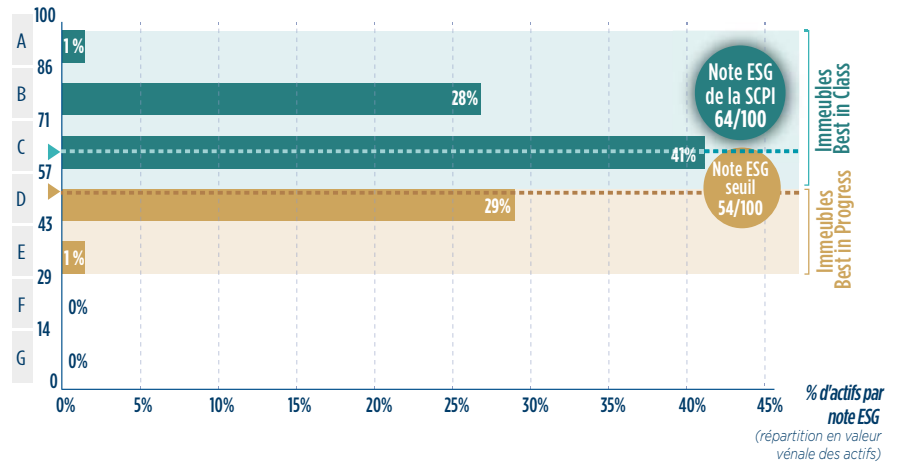
### Répartition sectorielle



N.B. Les données représentées ci-dessus sont celles du 30/09/2023, l'établissement des répartitions au 31/12/2023 est en cours.

### Note ESG 2022 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

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

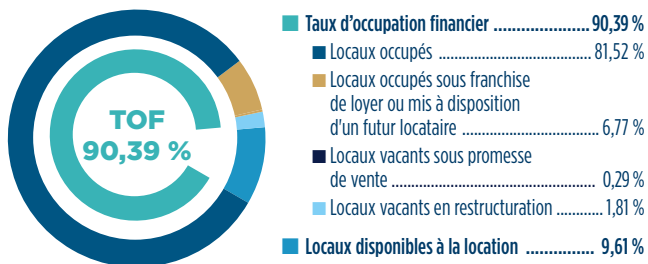


La SCPI a défini une note seuil ESG par immeuble de 54/100 :

- 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>e</sup> semestre 2023\*

### 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\*\* : 92,51 %**  
**Loyers encaissés : 85,92 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2023.

### Situation Locative

#### Locations

Nombre de baux signés	102
Surface	26 412 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	5 777 K€

Principales locations

- Château des Rentiers - 75013 Paris (en indivision) 3 931 m<sup>2</sup> de résidence service - Bail de 10 ans
- Calle de Alcalá 544 - Madrid - Espagne (via la SCI Lahranis) 5 431 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 10 ans
- Überseering 2 - Hambourg 22297 - Allemagne (via la sci Überseering) 1 974 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 10 ans

#### Libérations

Nombre de libérations	79
Surface	9 876 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2,8 M€

Principales libérations

- Aleje Jerozolimskie 93 - Varsovie - Pologne (via la sci Nowo) - 1 386 m<sup>2</sup> de bureaux
- 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbovois (via la sci Seo) 568 m<sup>2</sup> de bureaux
- Potsdamer Platz 10 - Berlin - Allemagne (via la sci Postbock) - 687 m<sup>2</sup> de bureaux

\* Source Amundi Immobilier

## Distribution 2023

Par part		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,09 €	2,42 €	2,10 €	2,32 €	8,94 €
= 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)	0,02 €	0,34 €	0,03 €	0,02 €	0,42 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,32 €	0,01 €	0,00 €	0,33 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,09 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi)	(3)	0,07 €	0,07 €	0,08 €	0,05 €	0,27 €**
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,00 €</b>	<b>2,01 €</b>	<b>1,99 €</b>	<b>2,26 €</b>	<b>8,26 €</b>
Montant des revenus financiers		0,26 €	0,25 €	0,26 €	0,19 €	0,96 €
• Date de versement du dividende		20/04/23	20/07/23	20/10/23	22/01/24	

\* 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.

\*\* Ce montant total est donné à titre indicatif car calculé sur des moyennes trimestrielles arrondies. Les montants réels par associé seront communiqués dans les informations fiscales transmises en avril 2024.

## Performances 2023

(Sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2022)

Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2023	Taux de distribution sur prix de souscription au 01/08/2023 <sup>(1)</sup>	Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>
<b>3,77 %</b>	<b>4,38 %</b>	<b>-1,54 %</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 1 <sup>er</sup> août 2023)	(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 (TRI)		
<b>TRI 10 ans</b> <b>3,01 %</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.	

(1) valeurs estimées au 31/12/2023

(2) en 2022. Les données 2023 sont en cours d'établissement.

## Marché des parts

### Marché primaire

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	Total 2023
<b>Souscriptions</b>					
Nombre de parts	180 527	49 842	24 539	12 278	267 186
Prix de souscription (€)	237,00	237,00	204,00	204,00	
Montant (€)	42 784 899	11 812 554	5 005 956	2 504 712	62 108 121
<b>Demande de retraits</b>					
Nombre de parts compensées	116 997	49 811	24 509	12 250	203 567
Prix de retrait (€)	218,06	218,06	187,69	187,69	
Montant (€)	25 512 366	10 861 787	4 600 094	2 299 203	43 273 449
Nombre de parts en attente de retrait	11 821	74 575	219 883	331 951	331 951

**Capital social** : 2 714 723 982 € au 31 décembre 2023 contre 2 714 715 108 € au 30 juin 2023.

**Marché de gré à gré** : 408 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2023.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts** : A compter du 24/07/2023, le prix de souscription par part est de 204 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait par part est de 187,69 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> 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 26 juin 2024 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, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs François CAPES, Michel MAS, Jean-Luc PAUR, SC PAT MARTINEAU et la Société SPIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 30 juin 2021 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 2023.

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.

### Information à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- 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" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **15 mars 2024**.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
Vie-sociale-scpi@amundi.com	Amundi Immobilier - Secrétariat Général Vie sociale SCPI - Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services : Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024

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 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

**Valeur IFI au 01/01/2024** : non disponible, en cours d'établissement.



### Plus d'informations



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

**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 visa 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](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.