

# SCPI Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable



Données au 30/09/2024



### Chiffres clés au 30/09/2024



Nombre d'immeubles  
**186**



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



Surface du patrimoine  
**957 112 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation  
Financier  
**89,54 %**



Distribution<sup>(2)</sup> par part  
Trimestrielle  
**2,07 € T1 / 2,08 € T2 /  
2,07 € T3**

Annuelle prévisionnelle  
**8,30 € à 9,00 € par part**



Capitalisation  
**3 389 M€**



Prix de souscription  
par part  
**191,00 €**



Prix de retrait  
**175,73 € par part**



Nombre de parts  
**17 743 379**



Nombre d'associés  
**60 206**

### Edito

Chers Associés,

Ce trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) a atteint 89,54 % contre 89,73 % au trimestre précédent.

Parmi les locations les plus significatives pour Edissimmo, la relocation de l'actif rue de Douai à Paris dont vous trouverez le focus ci-dessous.



#### Nicolas REMY, Investment and Asset Manager- Bureaux - France

Nous sommes ravis de vous annoncer la signature d'un nouveau Bail avec un groupe d'éducation d'envergure nationale, sur l'immeuble 67/69 rue de Douai à Paris, avec une prise d'effet au 01/09/2024.

Cette signature nous permet de sécuriser pour les 10 ans à venir cet immeuble d'activité, seulement 4 mois après la livraison d'un programme de travaux afin de le porter au standard des obligations du décret tertiaire.

Ceci confirme les qualités de l'actif qui ont conduit ce groupe d'éducation, leader des formations aux concours préparatoires aux grandes écoles et aux BTS, de prendre un engagement longue durée dans ce quartier vivant de la capitale.

Cette signature souligne encore la tendance des groupes d'écoles et de formations à chercher des implantations de qualité bien localisées, tout en ayant une capacité à payer des loyers de marchés sur des périodes longues.



67/69 rue de Douai - 75009 Paris

Concernant les cessions, la SCPI a signé la vente d'un portefeuille composé de quatre locaux d'activité situés en région parisienne avec de nombreux travaux pour respecter le décret tertiaire.

Edissimmo a également signé la vente des murs de l'hôtel du Roi René à Aix en Provence. La transaction murs et fonds a permis d'optimiser le prix de vente, ce qui explique principalement un prix de cession supérieur de 30 % à la dernière valeur d'expertise.

Ces cessions nous ont permis de rembourser des financements.

S'agissant du marché des parts, depuis le 30/06, le pourcentage de parts en attente de retrait a peu évolué et reste en deçà de 3 % de la capitalisation de la SCPI.

La distribution de ce 3<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,07 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2024.

Bien cordialement,

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

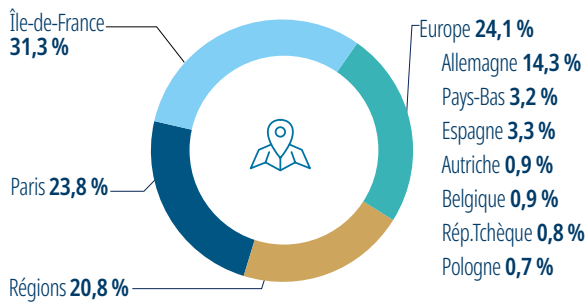
<sup>(1)</sup> Environnement, Social, Gouvernance

<sup>(2)</sup> avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

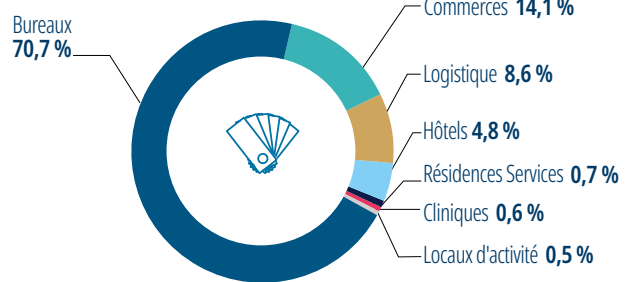
186 immeubles / 957 112 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



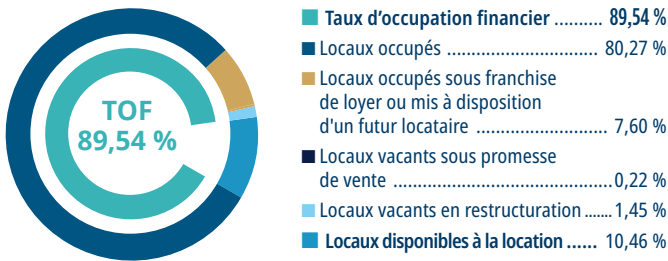
\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 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 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.

**Taux d'encaissement des loyers\*\* : 93,49 %**  
**Loyers encaissés\*\* : 43,36 M€**

\*Source Amundi Immobilier, \*\* au 3e trimestre uniquement

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	45
Surface	22 604 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2 841 K€

#### Principales locations

ZAC du Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres  
17 136 m<sup>2</sup> de logistique - Bail dérogatoire

67-69 rue de Douai - 75009 Paris  
1 000 m<sup>2</sup> d'activités - Bail 10 ans ferme

Boulevard Paul Montel - 06200 Nice (indivision)  
899 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 3/6/9 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	43
Surface	3 928 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	1 298 K€

#### Principales libérations

9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la Sci SEO)  
560 m<sup>2</sup> de bureaux

5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie  
(via la Sci Hold) - 476 m<sup>2</sup> de bureaux

10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via la Sas Joliette Bâtiments) - 915 m<sup>2</sup> de commerces

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

Dividende brut	=	<b>A + B</b>	2,15 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers		<b>A</b>	2,07 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé		<b>B = (1) + (2)</b>	0,08 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs		(1)	0,06 €
• 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)	0,06 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*		<b>C = A - (3)</b>	2,01 €
Montant des revenus financiers			0,21 €
Date de versement du dividende			21/10

\* 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 du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

Souscriptions	876 690 € (5 237 481 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Retraits compensés	801 856 € (4 803 564 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Nombre de parts en attente de retrait	452 752 parts

La SCPI a constitué un fonds de remboursement, issu du produit de cessions d'actifs, à hauteur de 30 M€. Comme voté lors de l'Assemblée Générale de juin 2024, statuant sur les comptes 2023, il a été proposé, par courrier du 30 septembre 2024, aux associés dont les demandes de retrait étaient en attente depuis plus de 6 mois, de recourir à ce fonds au prix de 151,46 € par part (300 parts maximum par associé, réponse attendue au 30 novembre 2024 au plus tard et règlement le 15 décembre 2024). Pour plus d'information, vous pouvez vous référer à la note d'information disponible sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com/>.



Votre site : [amundi-immobilier.com](https://www.amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](https://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

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2024 sera disponible en janvier/février 2025.

**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.

**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](https://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.