

Edissimmo

Société Civile de Placement Immobilier 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⁽¹⁾ au 30/06/2026



Distribution⁽²⁾ par part
1,70 € T1 / 1,70 € T2



Taux d'Occupation Financier
83,84 %



Prix de souscription par part
172,00 €

Prix de retrait par part
158,25 €

Valeur de réalisation⁽³⁾
2 307 M€

Valeur de reconstitution⁽³⁾
2 654 M€

Capitalisation
3 030 M€

Endettement
936 M€



Nombre d'immeubles
178

Surface du patrimoine
924 340 m²



Note ESG⁽⁴⁾ au 31/12/2025
51/100



Nombre de parts
17 616 631



Nombre d'associés
59 272

Edito

Chers Associés,

Alors qu'une amélioration progressive du marché de l'immobilier locatif était anticipée en 2026, le déclenchement du conflit en Iran en février a entraîné une dégradation du contexte macroéconomique, marquée par un ralentissement de l'activité, une recrudescence de l'inflation et, par conséquent, une hausse des taux d'intérêt à 10 ans en France (3,68 % en juin 2026 contre 3,56 % en décembre 2025), accompagnée d'une forte volatilité (3,9 % mi-mai 2026).

Cette dégradation a pesé sur l'activité des entreprises, qui ont réduit leurs prises à bail. Les surfaces vacantes ont ainsi augmenté, en particulier à Paris.

Face à cet environnement moins favorable, les investisseurs ont adopté une attitude attentiste. En France, les montants investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité) ont chuté de près de 50 % sur un an au 1^{er} trimestre 2026. Cette évolution s'est mécaniquement traduite par une baisse des valeurs immobilières, en particulier sur le marché des bureaux.

En conséquence, les valeurs d'expertise d'Edissimmo ont reculé de 4,42 %, principalement expliqué par les baisses de valeurs des immeubles de bureau. **Afin de respecter les exigences réglementaires, la société de gestion a fixé le prix de souscription d'Edissimmo à 150,00 € par part et le prix de retrait à 138,01 € par part, à compter du 28 août 2026.**

Dans ce marché chahuté, les équipes de gestion locative s'attachent au quotidien à conserver les locataires présents et à attirer de nouveaux preneurs sur les surfaces vacantes. Ainsi, 103 nouveaux baux, représentant 4 M€ de loyers annuels, et 81 départs, pour 5 M€ de loyers annuels, sont intervenus au cours du semestre.

Enfin, l'un des deux locataires de l'actif logistique de Châtres 4 a libéré 17 000 m² de l'actif ; les surfaces seront reprises progressivement par le second locataire du site entre juin 2026 et octobre 2027.



Lamia Adjou et Nicolas Evrard Asset Managers

Au 1^{er} semestre 2026, l'activité du portefeuille TANGO a été marquée par une forte dynamique commerciale. Plusieurs opérations importantes ont été conclues avec la signature de nouveaux baux sur des commerces avec plusieurs enseignes de différents secteurs d'activité (parfumerie, prêt à porter, bijouterie et chocolatier), tandis que d'autres discussions sont en cours.

La stratégie mise en œuvre a consisté à adapter les solutions à chaque situation afin de limiter la vacance et maintenir une attractivité du portefeuille. Cette dynamique a également permis de maintenir un taux d'occupation financier élevé de 96,29 % reflétant la bonne performance du portefeuille.

Au 30 juin 2026, les durées résiduelles restantes des baux s'établissaient à 4, 7 ans sur SCI Lyon 1, 3, 9 ans sur SCI Lyon 2 et 4, 6 ans sur la SAS WKGC.



45 rue de la République - 69003 Lyon

Le taux d'occupation financier résultant de ces mouvements locatifs atteint 83,84 % sur le 1^{er} semestre 2026.

Edissimmo continue d'examiner les opportunités de cession de certains actifs, en particulier de bureaux, afin de renforcer la diversification typologique de son patrimoine. Plusieurs négociations sont en cours et une promesse de vente a été signée en juillet sur un actif de bureau situé en province. La cession pourrait intervenir au 2nd semestre.

Le nombre de parts en attente de retrait atteint désormais 4,89 % de la capitalisation.

La distribution du premier semestre s'établit à 3,40 € par part (avant prélèvement forfaitaire), conforme aux anticipations et nos prévisions de distributions annuelles de 6,80 € par part.

Bien cordialement,

Pierre Alba, Gérant de la SCPI

Dématérialisation

Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le bulletin semestriel ne sera plus adressé par voie postale, à partir de décembre 2026.

Il sera à votre disposition sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé :

<https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.

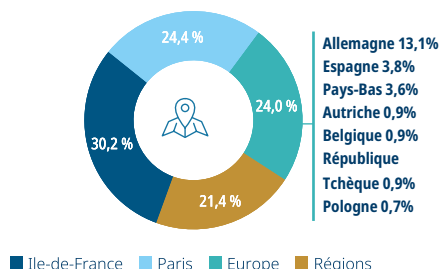
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs. Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

(4) Environnement, Social et Gouvernance

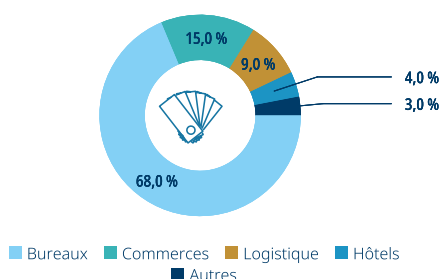
Le patrimoine immobilier de la SCPI⁽¹⁾

178 immeubles / 924 340 m²

Répartition géographique au 30/06/2026



Répartition sectorielle au 30/06/2026



Note ESG 2025* du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG
du fonds
51/100

Notation des poches
Best In Progress et
Best In Class

Note moyenne de la
poche Best in Progress

44,2/100

Note Seuil
53/100

Note moyenne de la
poche Best in Class

57,9/100

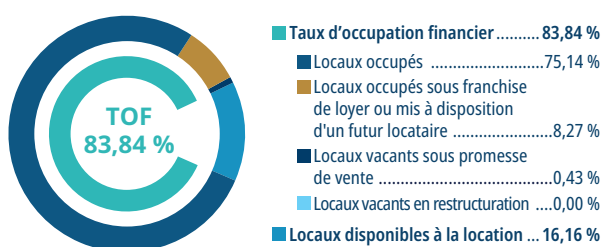
Dans le cadre de l'obtention du Label ISR, le fonds EDISSIMMO s'est fixé pour objectif à horizon 2027 de faire progresser la note moyenne pondérée de la poche Best in Progress pour atteindre la note de 53/100.

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

*Données au 31/12/2025.

Activité locative du 1^{er} semestre 2026⁽¹⁾

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 : 93,08 %**
Loyers encaissés : 80,0 M€

**% de loyers encaissés du semestre au 30/06/2026.

Situation locative



Locations

		Principales locations
Nombre de baux signés	103	Rose de Cherbourg 92800 Puteaux (via la SCI Tour Hekla) 1 763 m ² de bureaux - 4 baux de 9 ans ferme et 10 ans ferme
Surface (m ²)	12 996	Zac des Docks N8 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evi-Dance) 1 549 m ² de bureaux - bail de 9 ans ferme
Montant des loyers (K€)	4 021	Portefeuille Tango - Lyon (via les SCI Lyon 1, 2 et Ergamundi) 1 582 m ² de bureaux, commerce, résidentiel & parkings (41 baux - conditions spécifiques à chaque bai)



Libérations

		Principales libérations
Nombre de libérations	81	Werinherstrasse 79,81,91 - 81541 Munich (via la SCI Munich 104) 8 178 m ² de bureaux
Surface (m ²)	31 168	ZAC du Val Bréon Bât 4 77610 Châtres 17 136 m ² de logistique
Montant des loyers (K€)	5 119	6 boulevard Douaumont 92110 Clichy (en indivision) 1 583 m ² de bureaux

⁽¹⁾Source Amundi Immobilier

Distributions au 30 juin 2026⁽¹⁾

		T1	T2	Total
Distribution brute par part⁽²⁾	A+B	1,73 €	1,74 €	3,47 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	1,70 €	1,70 €	3,40 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	B= (a)+(b)	0,03 €	0,04 €	0,07 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs ⁽⁴⁾	(a)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger ⁽⁵⁾	(b)	0,03 €	0,04 €	0,07 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁶⁾	(c)	0,06 €	0,06 €	0,12 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	1,64 €	1,64 €	3,28 €
Montant des revenus financiers		0,21 €	0,19 €	0,40 €
Date de versement		20/04/26	20/07/26	
Distribution brute	A+B	1,73 €	1,74 €	3,47 €
- dont revenus récurrents		95,38%	97,70%	96,83%
- dont revenus non récurrents ⁽⁷⁾		2,89%	0,00%	1,15%
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	(a+b)/(A+B)	1,73%	2,30%	2,02%

Performances 2025

Taux de rendement Interne⁽⁸⁾TRI 10 ans
(2015 - 2025)

0,77 %

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).

Performance globale annuelle⁽⁸⁾

2025

-6,31 %

La performance globale annuelle de l'année N est égale au rapport entre (distribution brute de l'année N + (prix de souscription au 01/01/N+1 - prix de souscription au 01/01/N)) et le prix de souscription au 01/01/N.

Taux de distribution⁽⁸⁾

2025

3,63 %

Le taux de distribution pour l'année N est égal au rapport entre la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels ainsi que la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 01/01/N (191 € par part au 01/01/2025).

Distribution brute : 6,94 € par part

- dont revenus non récurrents⁽⁷⁾ : 0,14 € par part (2,02 %)

- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé⁽³⁾ : 0,14 € par part (2,02 %)

Pour information, le taux de distribution sur la base du prix de souscription actuel de 172 € (depuis le 31/03/2025) est de 4,04 %.

(1) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 30/06/2026 (écarts d'arrondi sur "Total" le cas échéant). (2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. (3) 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). (4) 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. (5) Quant à l'imposition des revenus 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. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. (6) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % depuis le 01/01/2026 : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. 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. (7) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. (8) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 31/12/2025.

Marché des parts du 1^{er} semestre 2026

Marché primaire

	1T 2026	2T 2026	1S 2026
Souscriptions			
Nombre de parts	1 382	1 310	2 692
Prix de souscription (€)	172,00	172,00	172,00
Montant (€)	237 704	225 320	463 024
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	1 368	1 296	2 664
Prix de retrait (€)	158,25	158,25	158,25
Montant (€)	216 486	205 092	421 578
Nombre de parts en attente de retrait	776 330	861 584	861 584



La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 18,9 M€, le montant disponible est de 11,1 M€ au 30 juin 2026.

Capital social : 17 616 631 € au 30 juin 2026.

Marché de gré à gré : 2 267 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2026.

Modalités de souscription et de retrait du 1^{er} semestre 2026

Souscription de parts : le prix de souscription par part est de 172,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 158,25 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 6^e 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 s'est tenue le 30 juin 2026 à 14h00.

Au cours de cette Assemblée Générale toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus

Monsieur Alain FONTANESI

Monsieur Jean-Yves LAUCOIN

Monsieur Hervé DELABY

Candidats élus

Madame Elisabeth GABAUDE

Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY

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 2027.

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 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %, 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 :

- **Produits de placement à revenu fixes** (placements financiers) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

- **Revenus distribués** (issus de valeurs mobilières) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2026, 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 2027. 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 2027. 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 des distributions versées par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire de 31,4 % composée de 18,6 % 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 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^{er} 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 01/01/2026 : 141,39 € (résident)
115,95 € (non résident)

EDISSIMMO : Visa AMF 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 9