

SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

Bulletin d'information du 2^e semestre 2022



Période analysée : 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022

Valable du : 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023



REPUBLIQUE FRANCAISE

Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) de l'année 2022 ressort à 90,16 %, incluant 6,72 % de locaux sous franchise, en légère baisse par rapport à 2021 (90,88%). Malgré un état locatif en amélioration sur l'ensemble du patrimoine au 2^e semestre, avec des relocations de 7,1 M€ de loyer annuel et des libérations de 3,8 M€, la vacance est en hausse en fin d'année suite à la livraison de la Tour Hekla au 4^e trimestre. Elle fait l'objet d'une commercialisation dynamique avec de nombreuses visites d'entreprises intéressées.



Benoit Dubail, Asset Manager Amundi Immobilier

La Tour Hekla, nouvel emblème architectural dessinée par Jean Nouvel, a été inaugurée jeudi 1^{er} décembre à Puteaux, après plus de 4 années de travaux. Depuis 2017, Edissimmo est investie dans cet actif à travers la SCI Hekla. Hekla, dont le nom se réfère à un volcan islandais, surplombe la Défense, de ses 220 m de haut, 48 étages et 76 000 m².

Destinée à un usage de bureaux, elle offre à ses occupants 5 restaurants et de nombreux services (auditorium de 250 places, espace de bien-être, conciergerie, salle de sport, bar panoramique au dernier étage de la tour).

L'immeuble fait également la part belle aux espaces extérieurs, avec des loggias à tous les étages, des terrasses et un rooftop végétalisé.

Elle pourra accueillir 5 800 salariés sur de vastes plateaux de 1 700 m² et 3 mètres de hauteur sous plafond.

D'une qualité environnementale "unique", la tour a obtenu 6 labels environnementaux, notamment HQE exceptionnel et Breeam Excellent, preuves de sa sobriété énergétique.



Tour Hekla - La Défense Puteaux (92)
Immeuble de bureaux - 76 000 m² - 48 étages

LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS DU SEMESTRE POUR 140 M€

- Ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart" à Lieusaint (77) pour 64 M€, entièrement loué.
- Hôtel à Paris (9^e) pour 23 M€, entièrement loué.
- Portefeuille de commerces en Allemagne pour 4 M€.
- Livraison (vente à terme) du 1^{er} bâtiment de bureaux d'un actif situé à Madrid, pour 49 M€, loué à 85 %.

LES CESSIONS DU SEMESTRE POUR 124 M€

- Vente de l'immeuble de Rueil pour 35,7 M€, qui présentait un important risque locatif.
- Vente d'un commerce vacant à Metz pour 5 M€.
- Signature de la promesse de vente des 2 actifs (appartenant à un même ensemble immobilier) pour 56,2 M€ situé à Puteaux, amiantés et nécessitant une lourde restructuration qui aurait privé votre SCPI de loyers pendant de nombreuses années (acte de vente prévu en avril).
- Signature de la promesse de vente de l'actif Mazagran situé Rue du Val de Marne Paris 13^e pour 27 M€ (acte de vente prévu en février).

La collecte nette s'élève à 43 M€ ce semestre.

La distribution du 4^e trimestre est de 2,31 € par part en hausse par rapport au 3^e trimestre (2,07 € par part), soit une distribution annuelle de 8,53 €, identique à celle de 2021.

Au titre de 2023, nous maintenons comme pour 2022 des acomptes trimestriels de 2,07 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 8,30 €. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution du 4^e trimestre pourrait être ajustée pour atteindre un montant annuel jusqu'à 9,00 € par part.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

Bien cordialement

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

Chiffres clés au 31/12/2022



198 immeubles



Note ESG ⁽¹⁾
63/100



Surface du patrimoine
1 107 350 m²



Taux d'Occupation Financier annuel
90,16 %



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



Capitalisation
4 190 082 975 €



Prix de souscription par part
237,00 €



Prix de retrait par part
218,06 €



Nombre de parts
17 679 675



Nombre d'associés
60 574

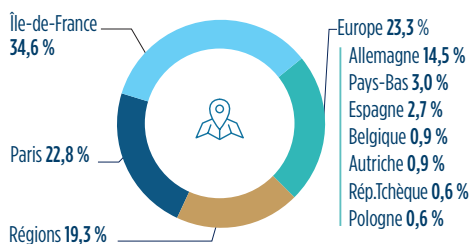
(1) au 31 décembre 2021.

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

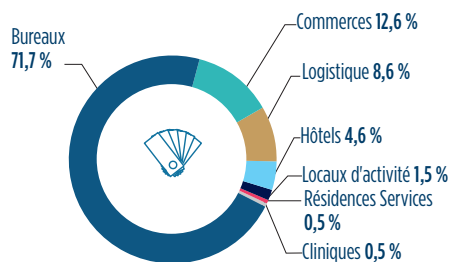
Le patrimoine immobilier de la SCPI

198 immeubles / 1 107 350 m²

Répartition géographique ⁽¹⁾



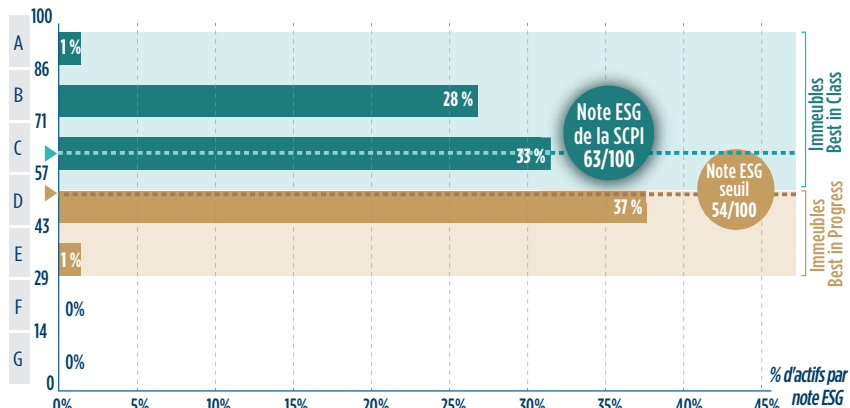
Répartition sectorielle ⁽¹⁾



(1) en valeur vénale estimée au 31/12/2022.

Note ESG 2021 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG des actifs (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)

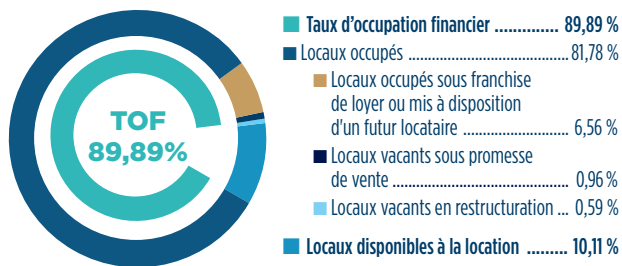


La SCPI a défini une note seuil immeuble de 54/100 :

- les actifs **Best in Class** ont une note supérieure à cette note,
- les actifs **Best in Progress** ont une note inférieure à cette note.

Activité locative du 2^e semestre 2022

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 : 94,72 %
Loyers encaissés : 86,8 M€

Situation Locative

Locations

Nombre de baux signés	125
Surface	19 750 m ²
Montant annuel loyers	7,1 M€

Principales locations

5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy-les-Moulineaux	4 090 m ² de bureaux - Bail 6/9 ans
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	2 202 m ² de bureaux - Bail de 9 à 12 ans
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la sci AJP94)	806 m ² de bureaux - Bail 9 ans ferme
31 avenue de l'Opéra - 75001 Paris	846 m ² de commerces - Bail 4/6/9/10 ans

Libérations

Nombre de libérations	96
Surface	12 042 m ²
Montant annuel loyers	3,8 M€

Principales libérations

Werinherstrasse 79,81,91 - 81541 Munich (via la sci Munich 104)	2 307 m ² de bureaux
266 avenue du Président Wilson - 93210 Saint Denis (via la sci Seo)	1 184 m ² de bureaux
67-69 rue De Douai - 75009 Paris	1 000 m ² de bureaux

Distribution 2022

Par part		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,34 €	8,63 €
= 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)	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,03 €	0,10 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,03 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi)	(3)	0,07 €	0,07 €	0,06 €	0,08 €	0,27 €**
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,00 €	2,01 €	2,01 €	2,23 €	8,26 €
Montant des revenus financiers		0,26 €	0,23 €	0,21 €	0,28 €	0,98 €
• Date de versement du dividende		20/04/22	20/07/22	20/10/22	20/01/23	

* 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 2023.

Performances 2022

(sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2021)

Taux de distribution⁽¹⁾

3,64 %

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n)

Rendement global immobilier⁽²⁾

6,04 %

(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)⁽¹⁾

TRI 5 ans

2,55 %

TRI 10 ans

4,33 %

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 31/12/2022.

(2) en 2021. Les données 2022 sont en cours d'établissement.

Marché des parts

Marché primaire

	Total année 2021	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Total année 2022
Souscriptions						
Nombre de parts	1 035 615	314 655	359 021	217 016	138 744	1 029 436
Prix de souscription (€)	237,00	237,00	237,00	237,00	237,00	237,00
Montant (€)	245 440 755	74 573 235	85 087 977	51 432 792	32 882 328	243 976 332
Demande de retraits						
Nombre de parts compensées	283 569	49 316	70 569	78 234	82 156	280 275
Prix de retrait (€)	218,06	218,06	218,06	218,06	218,06	218,06
Montant (€)	61 835 056	10 753 847	15 388 276	17 059 706	17 914 937	61 116 766
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	19 225 ⁽¹⁾	19 225 ⁽¹⁾

Capital social : 2 704 990 275 € au 31 décembre 2022 contre 2 675 098 206 € au 30 juin 2022.

Marché de gré à gré : 2 280 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e semestre 2022.

(1) Un assureur n'a pas pu pour des raisons matérielles envoyer son ordre de souscription fin décembre qui a été transmis courant janvier. L'intégralité des parts en attente de retrait a été résorbée en janvier.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts : le prix de souscription par part est de 237,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 218,06 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 3^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 se tiendra le **mercredi 28 juin 2023 à 14h00**, dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Hervé DELABY, Guy PROFFIT, Jean-Yves LAUCOIN, André MADEORE et Max WATERLOT ont été nommés par l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020 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 2022.

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 17 mars 2023.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
Vie-sociale-scpi@amundi.com	A mundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI - Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 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.

Prendre contact avec nos Services : Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

Disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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^{er} 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 01/01/2023 : non disponible, en cours d'établissement.



Plus d'informations



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



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 / 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.