

# SCPI Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

## L'essentiel du 3<sup>e</sup> trimestre 2023



Données au 30/09/2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### Chiffres clés au 30/09/2023



**192 Immeubles**



Note ESG\* au 31/12/2022  
**64/100**



Surface du patrimoine  
**1 014 506 m<sup>2</sup>**



Taux d'occupation  
financier  
**90,44 %**



Distribution par part\*\*  
Trimestrielle  
**2,07 € T1 / 2,08 € T2 /  
2,07 € T3**

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



Capitalisation  
**3 620 M€**



Prix de souscription  
**204,00 €**

Prix de retrait  
**187,69 €**



Nombre de parts  
**17 743 266**



Nombre d'associés  
**60 167**

### Édito

Chers associés,

Ce trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) de 90,4 % est en hausse par rapport au dernier semestre (89,4 %).

Nous souhaitons plus particulièrement souligner le remplissage de l'actif Alcalá situé à Madrid. Nous avons évoqué la livraison des 2 bâtiments en début d'année, avec une partie vacante. Le 1<sup>er</sup> actif est désormais intégralement loué à un groupe de produits cosmétiques français L'Oréal, qui a souhaité s'agrandir sur le reste de l'immeuble et le 2<sup>e</sup> bâtiment est entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> octobre à un locataire dans l'industrie paramédicale d'origine allemande.

La commercialisation de la Tour Hekla se poursuit puisque nous avons désormais 3 locataires représentant près de 20 % de l'immeuble et nous enregistrons de nombreuses marques d'intérêt qui montrent l'attractivité de l'actif dans son marché.

Enfin parmi les importantes libérations, nous pouvons noter le départ du locataire d'un actif de bureaux situé à Paris 13<sup>e</sup>, impactant votre SCPI pour une très courte durée car cet immeuble est actuellement sous promesse de vente avec une réitération prévue fin octobre.



#### Location de 5 785 m<sup>2</sup> de logistique à Châtres

**Rivca Feldman, Asset Manager Amundi Immobilier**

Deux baux ont successivement été signés en mai et en juillet 2024 avec un nouveau locataire sur notre entrepôt logistique de Châtres (Bâtiment 4). Ainsi, le bâtiment est intégralement loué avec un loyer additionnel annuel de 909 K€. Le locataire est un transporteur implanté en Seine et Marne. Il exploite déjà un parc de 100 000 m<sup>2</sup> de stockage. La location de nos 17 141 m<sup>2</sup> (soit 1/3 du bâtiment 4) marque sa 1<sup>ère</sup> implantation à Châtres et lui permet de développer son activité de stockage de masse pour différents clients.



ZAC du Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres

Tel que cela vous a été présenté dans le bulletin semestriel au 30 juin 2023, nous vous rappelons qu'Amundi Immobilier a décidé d'ajuster le prix de souscription en juillet dernier afin de refléter les valeurs d'expertise du patrimoine à mi année dans un contexte économique et financier complexe. Il s'élève désormais à 204 €/part.

La distribution de ce 3<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,07 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2023, ce qui permet de confirmer l'effet positif de la qualité du patrimoine détenu et le bénéfice de l'indexation des loyers que connaît actuellement le marché de l'immobilier malgré un contexte d'augmentation des charges.

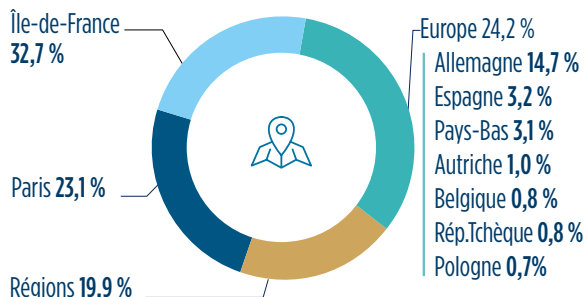
Bien cordialement,

**Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI**

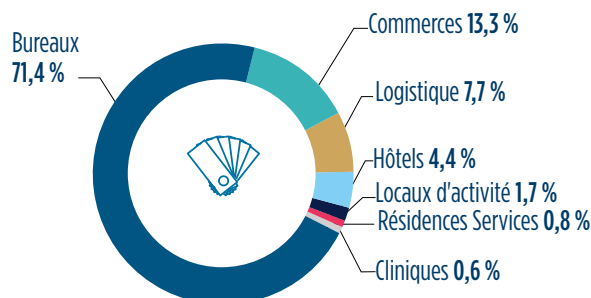
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

192 immeubles / 1 014 506 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

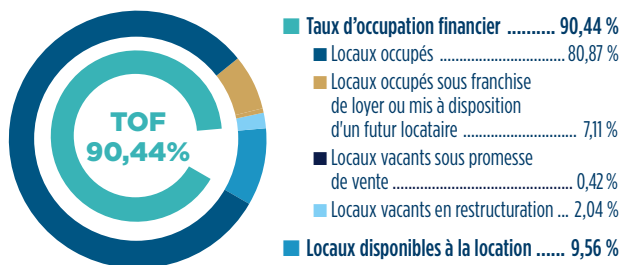


### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 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 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 : 96,01 %**  
**Loyers encaissés : 44,48 M€**

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	46	ZAC du Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres 5 785 m <sup>2</sup> de logistique - Bail dérogatoire
Surface	9 493 m <sup>2</sup>	Calle de Alcalá 546 - Madrid - Espagne (via la SCI Lahranis) - 1 407 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 9 ans
Montant annuel loyers	1 399 K€	48 rue de la République - 69002 Lyon (via la SCI Lyon 2) - 161 m <sup>2</sup> de commerces - Baux 3/6/9 ans et 6/9/10 ans

#### Principales locations



#### Libérations

Nombre de libérations	36	82-90 avenue de France - 75013 Paris (via la SCI Parc Avenue) - 2 858 m <sup>2</sup> de bureaux
Surface	4 738 m <sup>2</sup>	Potsdamer Platz 10 - Berlin - Allemagne (via la SCI Postbock) - 688 m <sup>2</sup> de bureaux
Montant annuel loyers	2 082 K€	5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) - 188 m <sup>2</sup> de bureaux

#### Principales libérations

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

Dividende brut	= A + B	2,10 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,07 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,02 €
• Impôt payé sur les revenus financiers* en France	(3)	0,08 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	1,99 €
Montant des revenus financiers		0,19 €
Date de versement du dividende		20/10

\* 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 2023 (en montant)

Souscriptions	5 005 956 € (59 603 409 € sur les 3 premiers trimestres 2023)
Retraits compensés	3 604 962 € (43 141 117 € sur les 3 premiers trimestres 2023)
Nombre de parts en attente de retrait	219 883 parts

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2023 sera disponible en janvier/février 2024.

**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 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 qui ne sont pas garanties.

**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, Christophe Audebert.



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