Enjoy – Paris 17ème, actif détenu au 31 décembre 2025

**Bulletin d'information 2nd semestre 2025**
*Période analysée : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025*
*Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 30 juin 2026*

Amundi Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

# 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 31/12/2025

Distribution [2] par part du semestre
**2,07 € T3 / 0,58 € T4**

Taux d'occupation Financier annuel
**87,03 %**

Prix de souscription :
**172,00 €** par part
Prix de retrait :
**158,25 €** par part

Valeur de réalisation[4] :
**2 475 M€**
Valeur de reconstitution[4] :
**2 846 M€**

Capitalisation : **3 030 M€**

Endettement : **945 M€**

Nombre d'immeubles
**178**

Surface du patrimoine
**924 340 m²**

Note ESG[3] au 30/06/2025
**52/100**

Nombre de parts
**17 616 603**

Nombre d'associés
**59 148**

(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(3) Environnement, Social et Gouvernance
(4) 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.

## Edito

Chers Associés,

Malgré des tensions géopolitiques (Ukraine, Moyen-Orient, guerres commerciales), la zone euro a conservé en 2025 une dynamique économique positive mais hétérogène. La Banque Centrale Européenne a maintenu ses taux directeurs au deuxième semestre dans un contexte inflationniste modéré. L'investissement en immobilier d'entreprise européen a poursuivi une légère reprise sur 9 mois (~114 Md€), restant environ 25 % sous la moyenne décennale. Les investisseurs ont continué de diversifier leurs allocations en diminuant la part des bureaux. En France, des transactions majeures ont animé le marché, mais l'instabilité politique et les tensions budgétaires ont pu ralentir des prises de décisions. En Île-de-France, la demande de bureaux recule de 9 % en glissement annuel en 2025, en fin d'année la vacance y dépasse 10 % et les mesures d'accompagnement atteignent 30,3 % pour les locaux supérieurs à 1 000 m². *Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, Immostat.*

Sur le second semestre de l'année, Edissimmo affiche un taux d'occupation financier de 86,47 % contre 87,58 % sur le premier semestre de l'année. Les locations du semestre représentent 15 639 m² pour 6 607 K€ de loyers annuels, les libérations atteignent 31 685 m² pour 10 200 K€ de loyers annuels.

Dans un contexte généralisé de réduction des surfaces des locataires et d'augmentation des mesures d'accompagnement, ce semestre votre SCPI a notamment conclu :

- la prise à bail sur l'immeuble au 10 boulevard des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux auprès d'un preneur dans l'audiovisuel déjà implanté dans le secteur,
- le renouvellement d'un bail sur l'immeuble au 2-8 rue Ancelle à Neuilly-sur-Seine auprès d'un cabinet d'avocats.

### *Deux nouvelles locations et un renouvellement sur l'année au 3/5 rue Saint-Georges -Paris 9ème.*

Après un premier bail de 9 ans, une entreprise française, leader mondial de la fabrication en sous-traitance de produits pharmaceutiques, nous a renouvelé sa confiance en signant un nouveau bail le 01/07/2025 pour 940 m². L'actif par ces prestations et son emplacement a également séduit deux nouvelles entreprises :

- une société de courtage d'assurances international,
- les équipes d'une agence experte en optimisation de la performance commerciale.

Elles se sont respectivement installées en juin et juillet sur 600 et 800 m².

3/5 rue Saint -Georges -Paris 9ème

### Concernant les transactions, votre SCPI a cédé sur le semestre :

- Un actif de "Commerce" situé à Chelles loué à 53 %, nécessitant de gros travaux de restructuration. La cession a été signée le 16 décembre 2025.
- Un portefeuille de « Commerces » en Allemagne dont Edissimmo détenait 4,7 % pour un montant de 2,7 M€, le 31/10/2025.

Edissimmo souhaite faire évoluer son portefeuille en 2026 en réduisant son allocation « bureau », pour se renforcer sur les actifs de diversification (commerce, santé, hôtel, etc.).

Des négociations sont d'ores et déjà lancées sur plusieurs actifs de bureau en France ou à l'étranger. Pour rappel, la SCPI a signé une promesse de vente sur un actif de bureau à Lille, la cession est prévue pour l'été 2026.

Compte tenu du contexte économique et géopolitique, les valeurs d'expertises d'Edissimmo se stabilisent avec une évolution de - 1,19 % sur le second semestre 2025.

La SCPI a décidé d'ajuster la distribution au résultat de la SCPI et aux projections anticipées pour les années futures. Ainsi la distribution annuelle s'établit à 6,80 € par part en 2025, représentant un taux de distribution de 4,04 % sur le prix de souscription actuel d'Edissimmo.

Au titre du 1er trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 1,70 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2026.

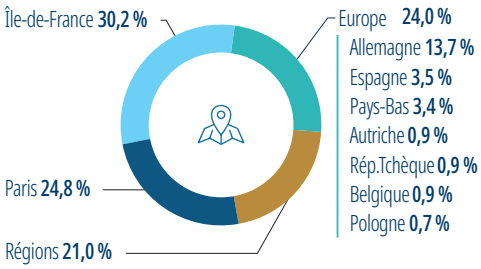
Bien cordialement,

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

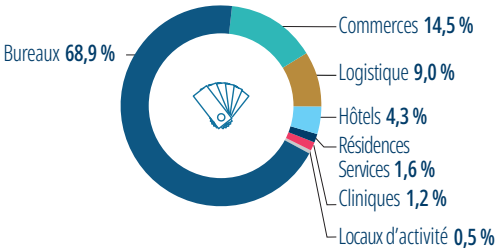
# Le patrimoine immobilier de la SCPI*

178 immeubles / 924 340 m²

## Répartition géographique



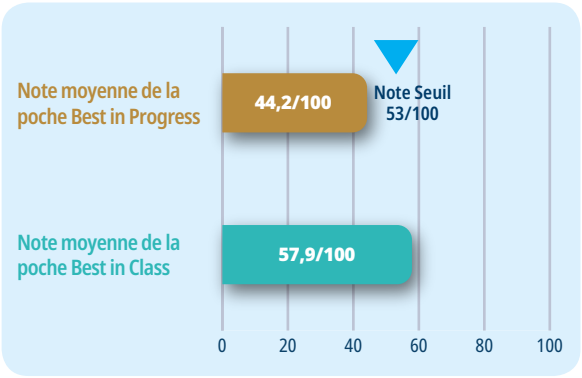

## Répartition sectorielle




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

**Note ESG du fonds 52/100**

Notation des poches Best In Progress et Best In Class

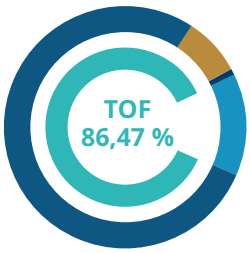



Dans le cadre de l'obtention du Label ISR, le fonds EDISSIMMO s'est fixé pour objectif à horizon 2027 de faire progresser la note moyenne pondérée de la poche Best in Progress pour atteindre la note de 53/100.

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

# Activité locative du 2nd semestre 2025*

## Taux d'occupation financier (TOF)




- **Taux d'occupation financier** ..... **86,47 %**
  - Locaux occupés ..... 77,95 %
  - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire ..... 7,86 %
  - Locaux vacants sous promesse de vente ..... 0,63 %
  - Locaux vacants en restructuration .... 0,03 %
- **Locaux disponibles à la location** ... **13,53 %**

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** : 96,10 %**
**Loyers encaissés : 86,8 M€**

*** % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2025.*

## Situation locative

### Locations

| | |
|---|---|
| Nombre de baux signés | 80 |
| Surface (m²) | 15 639 |
| Montant des loyers (K€) | 6 607 |

**Principales locations**

- 10 boulevard des Frères Voisin **92130 Issy-les-Moulineaux** (via Ergamundi) 4 123 m² - bail de 9 ans et 6 mois ferme
- 2-8 rue Ancelle **92200 Neuilly-sur-Seine** (via la sci MPA) 1 723 m² - bail de 9 ans ferme
- 3-5 rue Saint-Georges - **75009 Paris** (en indivision) - 716 m² - baux de 3/6/9 ans

### Libérations

| | |
|---|---|
| Nombre de libérations | 87 |
| Surface (m²) | 31 685 |
| Montant des loyers (K€) | 10 200 |

**Principales libérations**

- 247 avenue Paul-Vaillant Couturier **93000 Bobigny** (en indivision) 9 076 m² de bureaux
- 9-11 allée de l'Arche **92400 Courbevoie** (via la sci Seo) 3 236 m² de bureaux
- 2-10 rue Marceau **92130 Issy-les-Moulineaux** (en indivision) 3 071 m² de bureaux

* Source Amundi Immobilier

## Distributions 2025*

| | | T1 | T2 | T3 | T4 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Distribution brute** | A+B | 2,11 € | 2,11 € | 2,11 € | 0,61 € | 6,94 € |
| **= Distribution avant impôt sur revenus financiers** | A | 2,07 € | 2,08 € | 2,07 € | 0,58 € | 6,80 € |
| + Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé | B = (a)+(b) | 0,04 € | 0,03 € | 0,04 € | 0,03 € | 0,14 € |
| • Impôt payé sur la plus-value immobilière des cessions d'actifs[2] | (a) | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger | (b) | 0,04 € | 0,03 € | 0,04 € | 0,03 € | 0,14 € |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France[3] | (c) | 0,04 € | 0,10 € | 0,06 € | 0,07 € | 0,27 € |
| **Distribution versée après impôt sur revenus financiers [3]** | C = A - (c) | 2,03 € | 1,98 € | 2,01 € | 0,51 € | 6,53 € |
| Montant des revenus financiers | | 0,15 € | 0,36 € | 0,19 € | 0,24 € | 0,95 € |
| Date de versement du dividende | | 22/04/25 | 21/07/25 | 20/10/25 | 20/01/26 | |
| **Distribution brute** | A+B | 2,11 € | 2,11 € | 2,11 € | 0,61 € | 6,94 € |
| *- dont revenus récurrents en %* | | *88,15%* | *84,83%* | *79,15%* | *95,08%* | *95,97%* |
| *- dont revenus non récurrents[4] en %* | | *9,95%* | *13,74%* | *18,95%* | *0,00%* | *2,02%* |
| *- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé[5] en %* | (a+b)/(A+B) | *1,90%* | *1,42%* | *1,90%* | *4,92%* | *2,02%* |

## Performances 2025*

**Taux de rendement Interne [1]**

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 [1]**

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 [1]**

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 libératoire 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 [4] : 0,14 € par part (2,02 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé [5] : 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 %**.

* Source Amundi Immobilier

[1] Valeurs au 31/12/2025 ; [2] 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 ; [3] S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. 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. [4] La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau ; [5] 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). Quant à l'imposition des dividendes 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.

## Marché des parts

### Marché primaire

| | 1er trimestre | 2e trimestre | 3e trimestre | 4e trimestre | Total 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Souscriptions** | | | | | |
| Nombre de parts | 1 071 | 12 308 | 8 748 | 3 044 | 25 171 |
| Prix de souscription (€) | 191 | 172 | 172 | 172 | 191 / 172* |
| Montant (€) | 204 561 | 2 116 976 | 1 504 656 | 523 568 | 4 349 761 |
| **Demande de retrait** | | | | | |
| Nombre de parts compensées | 1 061 | 12 281 | 8 721 | 3 028 | 25 091 |
| Prix de retrait (€) | 175,73 | 158,25 | 158,25 | 158,25 | 176,73 /158,25* |
| Montant (€) | 186 450 | 1 943 468 | 1 380 098 | 479 181 | 3 989 197 |
| Nombre de parts en attente de retrait | 481 485 | 454 619 | 503 398 | 620 526 | 620 526 |

### Fonds de remboursement

| | 1er trimestre | 2e trimestre | 3e trimestre | 4e trimestre | Total 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de part | 0 | 51 902 | 0 | 0 | 51 902 |
| Prix (en €) | 0 | 145,19 | 0 | 0 | 145,19 |
| Montant (en €) | 0 | 7 535 651 | 0 | 0 | 7 535 651 |

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€ dont 7,5 M€ en 2025. Le montant disponible est de 11,1 M€ au 31 décembre 2025.

**Capital social :** 17 616 603 € au 31 décembre 2025.

**Marché de gré à gré : 311** parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2nd semestre 2025.

**Modalités de souscription et de retrait**

***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 1er jour du 6e 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

La date de l'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO vous sera communiquée dans le bulletin trimestriel du 31 mars 2026.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé https://espace-prive.amundi-immobilier.com/ login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Hervé DELABY, Alain FONTANESI, André MADEORE, Jean-Yves LAUCOIN et Max WATERLOT ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2023 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 2025.

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.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou de son 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 / Documents génériques SCPI** » de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **16 mars 2026.**

| Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception | Par voie électronique |
|---|---|
| Amundi Immobilier - Secrétariat Général Vie sociale SCPI - Bureau 91A - 05.E24<br>91-93 Boulevard Pasteur<br>CS 21564 75730 Paris Cedex 15 | vie-sociale-scpi@amundi.com |

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2025 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.

**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 1er janvier de l'année n.

# Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) **et à vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, **consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé.**

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

**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.