

Edissimmo

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
d'Amundi Immobilier

**Investir dans une SCPI paneuropéenne
labellisée ISR**

Novembre 2025

Document publicitaire

Ceci est une communication publicitaire, ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI et au DIC PRIIPS, disponible sur amundi-immobilier.fr avant de prendre toute décision finale d'investissement. Ce document est destiné à des clients particuliers et non professionnels.

AVERTISSEMENT

Pour une information complète sur les risques, référez-vous à la note d'information disponible sur <https://www.amundi-immobilier.com/Edissimmo#pills-19225>

Les associés sont invités à prendre en considération, avant de souscrire des parts de la SCPI, les risques suivants :

- **La SCPI présente un risque de perte en capital ;**
- **Le capital et la performance ne sont pas garantis** et dépendent de l'état du marché immobilier à la liquidation de la SCPI ou lors de la vente des parts ;
- **Il s'agit d'un placement de parts de SCPI à long terme**, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ; La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- **des éventuels dividendes qui vous seront versés.** Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
- **du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI.** Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
- **de la durée du placement.**
- **Risques liés à l'endettement :** La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible conformément aux conditions décrites dans la note d'information. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché de crédit peuvent réduire les

sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement ;

- **Risque de liquidité :** La liquidité peut être limitée. En effet, la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le produit reçoit ;
- **Risques liés au marché immobilier :** La SCPI étant investie dans des actifs immobiliers physiques, les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles ;
- **Risque en matière de durabilité :** Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le fonds n'est pas destiné à être vendu aux États-Unis et/ou à des US Persons. En conséquence, ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des "U.S. Persons", telle que cette expression est définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans la note d'information du produit. En outre, l'accès à certains produits et services peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays autres que le pays d'implantation en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. À ce titre, aucun des produits et services ne sera fourni à une personne si la loi de son pays de domicile ou de tout autre pays qui la concernerait l'interdit. Il est du ressort de toute personne souhaitant souscrire des produits et services, de vérifier que son statut juridique et fiscal le lui permet. Toute demande de souscription en ligne d'un produit ou service est soumise à la loi du pays d'implantation.

La décision de l'investisseur d'investir dans le fonds proposé doit tenir compte de toutes les caractéristiques ou objectifs du fonds. Rien ne garantit que les considérations ESG améliorent la stratégie d'investissement ou la performance d'un fonds.

AMUNDI IMMOBILIER

Filiale dédiée à la gestion d'actifs immobiliers d'Amundi

- **32,4 Mds €** d'encours¹
- **114** personnes dédiées¹
- **1 200** actifs en Europe¹
- **N°2** en capitalisation sur les fonds grand public²
- **5 étoiles**, note PRI pour l'immobilier³

- Amundi Immobilier est une société spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers.
- Amundi Immobilier gère des fonds qui détiennent différents types d'actifs immobiliers à travers l'Europe. Les acquisitions et financements de ces actifs sont structurés par Amundi Immobilier.
- Une connaissance complète des meilleurs emplacements de bureaux en Europe avec 20,5 Mds € d'immeubles de bureaux sous gestion au 31/12/2024⁽¹⁾.

1. Source : Amundi Immobilier, données à fin Septembre 2025

2. Source : ASPIM au 30/09/2025

3. Source : PRI Assessment Report 2024. Veuillez trouver le rapport complet ainsi que le rapport de transparence des PRI via le lien suivant : [Amundi PRI documentation 2024](#).

Pourquoi investir dans la SCPI Edissimmo ?

- **Bénéficiez de la gestion d'Amundi Immobilier**, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers depuis plus de 40 ans, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle
- **Percevez potentiellement des revenus trimestriels (dividendes), dont le montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.** Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des éventuelles plus-values de cession d'immeubles. Ils ne sont pas garantis.
- **Investir dans la SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité.** Les revenus ne sont pas garantis.



Investissez dans une SCPI paneuropéenne de rendement à prépondérance bureaux



Créée en 1986, Edissimmo est l'une des SCPI de bureaux les plus anciennes du marché⁽¹⁾.



La SCPI Edissimmo est gérée activement selon une politique de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier depuis plusieurs années. Cette gestion vise à répondre aux besoins actuels des entreprises locataires, et à anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables à l'immobilier d'entreprise.



Un patrimoine diversifié : Edissimmo est majoritairement composée d'immobilier d'entreprise, notamment d'immeubles à usage de bureaux et de tout autre type d'actifs immobiliers professionnels (tels que commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences services, etc.).

La diversification ne constitue, ni une garantie de bénéfices, ni une protection contre les perte

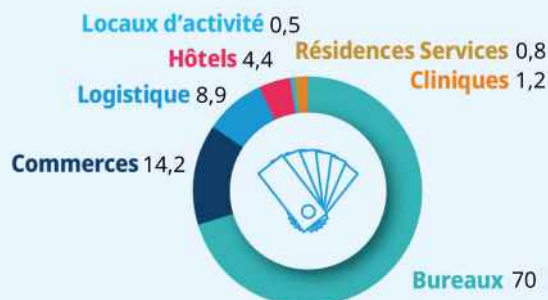
Répartition géographique (en %) au 30/09/2025 ⁽²⁾

Europe 24,1

Allemagne	14
Espagne	3,5
Pays-Bas	3,3
Belgique	0,9
Autriche	0,9
République Tchèque	0,9
Pologne	0,7



Répartition sectorielle (en %) au 30/09/2025 ⁽²⁾



1. Source : IEIF, données à fin décembre 2024

2. Source : Amundi Immobilier au 30/09/2025

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.



TRI 10 ans (2014 - 2024) 2,35%

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée.

Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

Source : Méthodologie ASPIM / Source : Amundi Immobilier, valeur au 31/12/2024



Taux de distribution 2024 4,27%

dont revenus non récurrents 16,50%⁽¹⁾ et fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé 2,07%⁽²⁾

Dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé). Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs divisé par prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé et de son pays de résidence fiscale. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Source Amundi Immobilier, valeur au 31/12/2024

1. La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé ainsi que le recours au report à nouveau.

2. 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.



Performance globale annuelle 2024 (PGA) -2,10%

Le PGA annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

Source : Amundi Immobilier, valeur au 30/09/2025



Taux d'Occupation Financier (TOF) 87,13%

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Source : Amundi Immobilier, valeur au 30/09/2025

Chiffres clés

au 30/09/2025



Capitalisation

3 030 M€



183

immeubles



Surface du patrimoine immobilier

943 389 m²

Source : Amundi Immobilier



Exemples d'actifs détenus par la SCPI Edissimmo

au 30/09/2025

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

HEKLA - Paris-La-Défense

Bureaux

Date d'acquisition : 2017

Superficie : 76 000 m²



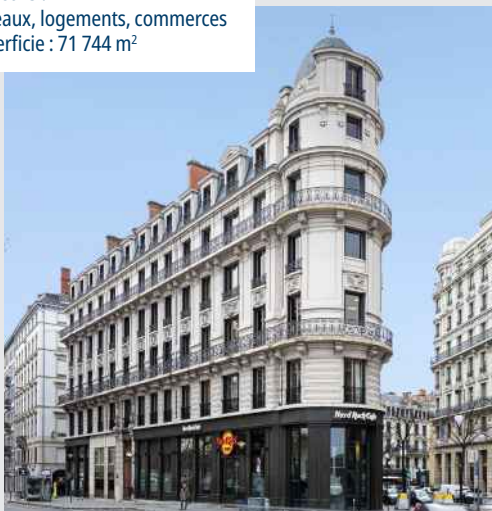
Crédit Photo : © Thierry Lewenberg-Sturm

LYON RÉPUBLIQUE - France

38 actifs :

bureaux, logements, commerces

Superficie : 71 744 m²



© Crédit Photo : Amundi Immobilier

CŒUR DÉFENSE - Paris-La-Défense

Bureaux

Date d'acquisition : 2017

Superficie : 182 760 m²



Crédit Photo : © MyPhotoAgency



SA 65 - BARCELONE

D.R.



88 NORTH - MUNICH

D.R.



Rendez-vous sur la carte interactive
d'Edissimmo pour suivre facilement les
investissements réalisés par la SCPI :

<https://carte-actifs-reels.amundi.com/edissimmo>



Une démarche d'investissement Socialement Responsable

Faire de l'immobilier responsable

L'immobilier constitue un enjeu important pour améliorer notre qualité de vie, pour développer l'économie locale et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Edissimmo bénéficie du Label ISR*.

Une volonté d'intégrer l'ESG au cœur de la stratégie de gestion

Notre engagement responsable repose sur l'intégration des trois piliers **Environnemental (E), Social (S), Gouvernance (G)**, dans notre méthodologie d'analyse¹ et de gestion des actifs immobiliers. Ainsi, notre évaluation de la performance extra-financière est totalement adaptée à cette classe d'actif particulière et permet de couvrir toutes les typologies d'immeubles (bureaux, commerces, hôtels...).

ENVIRONNEMENTAL



Ce pilier intègre la mesure de critères de durabilité sur les actifs existants, mais également les conséquences produites par les travaux de construction ou de rénovation. Plus spécifiquement, la SCPI s'attachera à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille et la consommation d'eau par exemple.

SOCIAL



Il s'agit de mesurer la qualité des immeubles à travers l'évaluation de la qualité des équipements et des services mis à disposition des utilisateurs.

GOVERNANCE



Il s'agit de mesurer la qualité de la gestion de l'immeuble et de l'implication des parties prenantes clés (Property Manager - gestionnaire locatif et technique, Facility Management - gestion du fonctionnement des immeubles et Promoteurs Immobiliers) dans notre démarche responsable.



L'accès à l'ensemble des données utiles pour l'évaluation de la performance extra-financière des actifs immobiliers constitue l'une des principales limites de la méthodologie de notation ESG.

Cette méthodologie ESG, développée en interne, est susceptible d'évoluer dans le temps et la notation ESG utilisée repose, en partie, sur des données fournies par des tiers pouvant revêtir un caractère subjectif.

* Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le rapport annuel d'Edissimmo sur <https://www.amundi-immobilier.com/Edissimmo#pills-19225>, qui intègre une partie dédiée à l'ESG, ainsi que la Charte d'Investissement Responsable d'Amundi Immobilier, sur : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>. Labellisé ISR en 2021 et renouvelé en 2024. Le label ISR est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période.

1. Les détails concernant les critères de notation sont disponibles dans la section « Méthodologie » de la Charte d'Investissement Responsable disponible sur : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

La SCPI est classée Article 8 selon le règlement SFDR

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)

L'Article 8 du règlement SFDR concerne les produits financiers qui promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales, sans pour autant avoir comme objectif principal un impact durable. Les fonds classés sous cet article doivent démontrer comment ils intègrent des critères ESG dans leur stratégie d'investissement. Cette classification garantit ainsi une certaine rigueur et transparence dans la communication des informations liées à la durabilité des produits financiers.

Ainsi, la stratégie d'investissement de la SCPI prend en compte l'ensemble des caractéristiques et objectifs ESG décrits dans la Note d'Information de la SCPI, disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



EN SAVOIR PLUS

Retrouvez la **charte d'investissement responsable d'Amundi Immobilier** ainsi que la Note d'Information, le rapport annuel, les bulletins semestriels et le code de transparence sur notre site.



www.amundi-immobilier.com/Edissimmo

Caractéristiques

Code ISIN SCPI00000409

Date de lancement 1986

Univers d'investissement France

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque (SRI) correspond au niveau de risque du fonds ; il figure dans le DIC PRIIPS et peut évoluer dans le temps. Il est déterminé sur une échelle de 1 à 7 (1 correspondant au risque le plus faible et 7 le plus élevé). Le niveau de risque le plus faible ne signifie pas « sans risque »

Durée minimum de placement recommandée 8 ans

Éligibilité Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Délai de jouissance À compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription.
Les premiers dividendes potentiels seront versés au prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts

Minimum de souscription 1 part soit 172 €
commission de souscription incluse

Prix de retrait 158,25 €

Avertissement sur les frais et commissions

L'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais et commissions perçus par la société de gestion et qui peuvent impacter le rendement de l'investissement. Les commissions potentielles et les droits d'enregistrement à verser au Trésor ne sont pas inclus dans la notion de TTI.

supportés directement par l'associé lors de la souscription et la cession des parts :

- **Commission de souscription** : 7,993 % Toutes Taxes Inclues (TTI) pour 2024. 10 % TTI maximum du prix de la souscription : frais de collecte à hauteur de 8 % TTI et frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2 % TTI.
- **Commission de retrait** : Néant
- **Commission de cession de parts** :
 - Marché primaire : commission de retrait de 1 % maximum TTI du prix de retrait.
 - Marché secondaire : 5,98 % TTC max. du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.
 - Cession à titre gratuit : 100 € HT (soit 120 € TTC) par opération par voie de succession, donation ou divorce et 50 € HT (soit 60 € TTC) par voie de cession de gré à gré. Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la société de gestion.

supportés par la SCPI :

- **Commission de gestion annuelle** : 5,75 TTI pour 2024. Taux maximum de 8 % TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
- **Commission d'arbitrage** :
 - **Lors de la cession d'actifs immobiliers** : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente
 - **En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers** : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur
- **Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.
- **Commission de financement** : 0,20 % TTI max. du montant du prêt bancaire négocié par la Société de Gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.
- **Frais de gestion des participations** : 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation perçus par la Société de gestion.

Il s'agit d'une présentation simplifiée des frais et commissions de la SCPI, pour plus de détails se reporter à la Note d'Information.

Modalités de sortie

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.

- Les ordres de retrait et de souscriptions sont enregistrés et horodatés à chaque période de compensation mensuelle.
- Les demandes de retrait sont compensées par des souscriptions.
 - Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, correspondant à des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours.
 - Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions, sont mises en attente et reportées sur la période de compensation suivante.
- La vente des parts de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion est possible.



L'investisseur peut exercer son droit de réclamation à l'adresse : associe-amundi-immobilier@amundi.com
En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la demande par l'investisseur, et dans la mesure où vous êtes une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels, vous pouvez vous adresser au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 ou en vous rendant sur : www.amf-france.org.

Préalablement à la remise du kit de souscription de la SCPI, le DIC PRIIPS devra être remis à l'investisseur conformément à la réglementation en vigueur. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI Edissimmo, ainsi que le bulletin de souscription, doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°20-01 du 24 janvier 2020. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130.

Edissimmo - Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 337 596 530. 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.

Édité par **Amundi Immobilier**, société de gestion de la SCPI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75730 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Crédits photos : iStock. Conception graphique : Atelier Art'6 - 11/2025.



Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite