Document d'informations clés

Objectif : *Le présent document contient des informations essentielles sur le Produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial.*
Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

EDISSIMMO

Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après : "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi.
SCPI00000409
Site Internet de la société de gestion : amundi-immobilier.com
Appeler le + 33 (0)4 90 87 96 28 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (« AMF ») est chargée du contrôle d'Amundi Immobilier en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Amundi Immobilier est agréée en France sous le n° GP 07000033 et réglementée par l'AMF.
Date de production du document d'informations clés : 31/07/2026
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit ?

Type : Parts d'EDISSIMMO, une SCPI.

Echéance statutaire : 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'au 8 mai 2085

Objectifs : EDISSIMMO est une **S**ociété **C**ivile de **P**lacement **I**mmobilier à capital variable (le Produit) dont l'objet exclusif est l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif générant des revenus locatifs. Le patrimoine du Produit est français et étranger. Le Produit est autorisé à contracter des dettes sous certaines conditions définies dans la note d'information.

La performance du Produit résulte des revenus locatifs de son portefeuille immobilier et de l'évolution des marchés immobiliers français et étrangers.

Le Produit vise à offrir des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. La performance du Produit résulte des revenus de son portefeuille d'actifs, dont le patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, et de l'évolution des marchés immobiliers financiers français et étrangers.

Le Produit est géré de façon discrétionnaire conformément à son objectif de gestion et sans utilisation d'un indicateur de référence.

Le produit intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus de sélection et d'analyse des actifs.

Le Produit promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Il est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque de la note d'information.

100% de la valeur des actifs immobiliers non cotés (hors exception dûment justifiée auprès du certificateur du label ISR) font l'objet d'une notation ESG lors de l'acquisition. Celle-ci est ensuite actualisée a minima tous les trois ans.
S'agissant des actifs financiers, la trésorerie du Produit pourra être investie dans des OPC monétaires ayant le label ISR ou respectant eux-mêmes les critères quantitatifs issus de ce label.

Le Produit applique une approche dite en amélioration de note ou « Best in Progress » visant à mettre en œuvre un plan d'amélioration des performances ESG des immeubles du portefeuille dont la note ESG est inférieure à la note seuil que le Produit s'est fixée. Cette note seuil est définie dans le code transparence du Produit disponible sur le site internet de la Société de gestion.

La 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, et pouvant revêtir un caractère subjectif.
Le Produit bénéficie du label ISR.

Des instruments financiers à terme peuvent être utilisés exclusivement à titre de couverture.

Politique de distribution : La distribution des éventuels revenus du Produit est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Investisseurs de détail visés : Investisseurs particuliers recherchant des revenus réguliers dans un investissement immobilier collectif et la valorisation du capital. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Produit dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur, au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

Chaque associé est tenu des dettes et obligations du Produit en proportion et dans la limite du capital qu'il détient.

Le Produit n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person" (la définition de « U.S. Person » est disponible dans la note d'information).

Informations complémentaires : Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur ce Produit, y compris la note d'information les statuts, les derniers rapports annuel et semestriel, gratuitement sur demande auprès de Amundi Immobilier- 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris, France.

Le dernier prix des parts du Produit est disponible sur www.amundi-immobilier.fr

Dépositaire : CACEIS Bank

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible — Risque élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 8 ans.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur synthétique de risque est établi à partir de données historiques du Produit ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté. Les résultats passés ne garantissent pas les résultats futurs. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital.

Risques supplémentaires : Le risque de liquidité du marché peut accentuer la variation des performances du Produit.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts ;
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit ;
- à la concentration des actifs immobiliers ;
- à la variation des taux d'intérêt des financements.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital.

L'indicateur synthétique de risque ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances ainsi que la performance moyenne du Produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Investissement 10 000 EUR			
Scénarios		**En cas de sortie après**	
		1 an	**8 ans***
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	5 200 €	4 060 €
	Rendement moyen annuel	-48,00%	-10,66%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7 750 €	7 650 €
	Rendement moyen annuel	-22,50%	-3,29%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	9 620 €	11 340 €
	Rendement moyen annuel	-3,80%	1,58%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 150 €	14 340 €
	Rendement moyen annuel	1,50%	4,61%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ces scénarios se sont produits pour un investissement sur la période d'analyse et/ou l'utilisation de l'indice de référence approprié entre 2013 et 2026.

Que se passe-t-il si Amundi Immobilier n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ni par un système national de compensation. La revente des parts n'est pas garantie par la Société de gestion. Une défaillance de la Société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le Produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

– qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

- 10 000 EUR sont investis.

Investissement 10 000 EUR		
Scénarios	**En cas de sortie après**	
	1 an	**8 ans***
Coûts totaux	935 €	2 207 €
Incidence annuelle des coûts**	9,47%	2,58%

* Période de détention recommandée.

** Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,16% avant déduction des coûts et de 1,58% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (7,993% du montant investi / 799,3 EUR). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		**En cas de sortie après 1 an**
Coûts d'entrée	7,993% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	**Jusqu'à 799,3 EUR**
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le Produit peut le faire.	**0 EUR**
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou d'exploitation	1,35% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	**124,1 EUR**
Coûts de transaction	0,12% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous- jacents pour le Produit. Le montant réel variera en fonction du volume de nos achats et ventes.	**11,5 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a pas de commission liées aux résultats pour ce Produit	**0 EUR**

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

Modalité de sortie du Produit : (i) Formuler une demande de retrait à l'initiateur du Produit pour obtenir le remboursement de vos parts sur la base du prix de retrait en vigueur au moment de la sortie -(a) la demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser*-(b) pour les demandes de retrait non compensées, l'initiateur du Produit pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les conditions décrites dans la note d'information en vigueur du Produit

* Si le mécanisme des retraits ne fonctionnait pas correctement, la variabilité du capital du Produit pourra être suspendue et les parts pourraient être cédées sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. Pour plus de détails, se référer à la note d'information en vigueur du Produit.

(ii) ou céder les parts de gré à gré sans intervention de l'initiateur du Produit.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive AIFM 2 à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis au Produit ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale du Produit, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote. Le Produit ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.

Calendrier des ordres : Les ordres d'achat et/ou de vente (remboursement) de parts reçus un jour ouvrable en France sont inscrits sur le registre de la société par ordre chronologique d'inscription. Le marché des parts par compensation des ordres est mensuel.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez des réclamations, vous pouvez :

Envoyer un courrier à Amundi Immobilier à Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

Envoyer un e-mail à serviceclients-amundiimmo@amundi.com

Lorsque ce Produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Dans le cas d'une réclamation, vous devez indiquer clairement vos coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone ou adresse e-mail, identifiant client) et fournir une brève explication de votre réclamation.

Vous trouverez davantage d'informations sur notre site Internet www. amundi-immobilier.com

Autres informations pertinentes

Pour obtenir de plus amples informations sur ce Produit, vous trouverez la note d'information, les statuts, les documents d'informations clés pour l'investisseur, les rapports financiers et d'autres documents d'information relatifs au Produit, y compris les diverses politiques publiées du Produit, sur notre site Internet www. amundi-immobilier.com. Vous pouvez également demander une copie de ces documents au siège social de la Société de gestion.

Ce DIC ne tient pas compte des frais prélevés par la société de gestion lors de la transmission de parts à titre gratuit (gré à gré et succession).

Performance passée : Vous pouvez télécharger les performances passées du Produit au cours des 10 dernières années sur https://www.amundi-immobilier.com/Nos-solutions-d-epargne.

Scénarios de performance : Vous pouvez consulter les scénarios de performances précédents mis à jour chaque mois sur https://www.amundi-immobilier.com/Nos-solutions-d-epargne.

Les données chiffrées du document d'informations clés à jour au 31 juillet 2026 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2025.