



SA 65 - Barcelone

# Edissimmo

## SCPI de bureaux à capital variable

*Durée d'investissement recommandée de 8 ans - Comporte un risque de perte en capital*

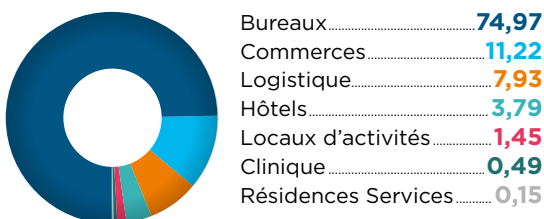
### Investissez dans la 1<sup>ère</sup> SCPI en capitalisation en France

- Edissimmo est **la plus grande SCPI de la place**<sup>(1)</sup>, avec une capitalisation de plus de 3,8 milliards d'€. Créée en 1986, Edissimmo est l'une des SCPI les plus anciennes du marché.
- Edissimmo est gérée selon **une politique active 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.).

### Répartition du patrimoine<sup>(2)</sup>

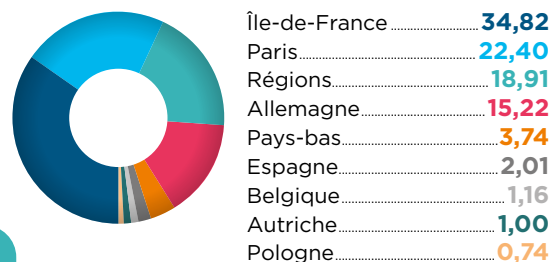
Valeurs vénales par type de locaux

(en % - toutes zones géographiques confondues)



Valeurs vénales par zones géographiques

(en %)



**51** immeubles certifiés<sup>(3)</sup>  
dont 7 en VEFA

### Chiffres clés<sup>(2)</sup>



Capitalisation  
**3 834 M€**



Nombre d'immeubles  
**189**



Nombre de locataires  
**1 427**



Taux d'Occupation Financier (TOF)  
**79,11 %**



Surface totale gérée  
**1 091 912 m<sup>2</sup>**



**Rendez-vous sur la carte interactive**

d'Edissimmo pour suivre facilement et en temps réel les investissements réalisés par la SCPI :

<http://carte-actifs-reels.amundi.com/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. Amundi Immobilier est N°1 en encours et en collecte sur les SCPI et OPCI Grand Public<sup>(1)</sup>.



Vous 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.

Sources : (1) Source IEIF Février 2021. (2) Amundi Immobilier au 31/12/2020. (3) Voir liste des immeubles certifiés dans le Rapport Annuel 2020.

### AVERTISSEMENT

Il s'agit d'un placement à long terme, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;

- Cet investissement présente un risque de perte en capital ;**
- 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.
- La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 %** (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible).

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement : 1986

Indicateur de risque : 3 sur une échelle de 7



Éligibilité : Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Minimum de souscription : 1 part soit 237 € commission de souscription incluse.

Frais de souscription : 7,993 % TTI pour 2020.  
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.

Prix de retrait : 218,06 €

Commission de gestion annuelle : 5,75 % TTI pour 2020.  
Taux maximum de 8 % TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

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

### Frais de cession de parts

Marché primaire : commission de retrait de 1% maximum TTI du prix de retrait. 0 % en 2020.

Marché secondaire : 5 % TTI du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

Cession à titre gratuit : en cas de décès ou de cession de gré à gré : droits d'enregistrement.

Modalités de sortie : Se référer à la Note d'information.

\* TTI : Toutes Taxes Incluses.

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



## IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES

- Lyon République, France** : rue de la République et rue du Président Carnot, 69002 Lyon. 38 actifs, bureaux, logements, commerces, 71 744 m<sup>2</sup>.
- Atrium, Pays-Bas** : Strawinskylaan 3011, Amsterdam. Bureaux, 60 000 m<sup>2</sup>.
- Cœur Défense, France** : 110 esplanade du Général de Gaulle, 92400 La Défense Courbevoie. Bureaux, 182 760 m<sup>2</sup>.
- Nowogrodzka Square, Pologne** : Aleje Jerozolimskie 93, 02014 Varsovie. Bureaux, 11 529 m<sup>2</sup>.
- Marnix, Belgique** : Marnixlaan 13-17, 1000 - Bruxelles. Bureaux, 22 900 m<sup>2</sup>.

## Performances au 31/12/2020

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 5 ans

2,77%

TRI 10 ans

4,63%

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ <sup>(1)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Distribution</b>	8,93 €	9,40 €	9,70 €	9,95 €	10,50 €
<b>Dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup></b>	26,61 %	11,86 %	6,97 %	11,96 %	6,76 %
<b>Prix n</b>	236,22 € <sup>(3)</sup>	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €
<b>Variation n/n-1 <sup>(4)</sup></b>	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,48 %
<b>Taux de distribution</b>	3,78 %	4,00 %	4,13 %	4,23 %	4,47 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières.

(3) Le prix de souscription a évolué de 235 € à 237 € le 01/03/2020.

(4) Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année, déterminée par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de l'acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## FISCALITÉ

**Revenus** : vous êtes imposés sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués. Les revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers). Les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou imposés (selon le choix du contribuable) à son taux marginal d'imposition.

**Plus-value** : les plus-values dégagées lors de la vente des parts suivent le régime fiscal des plus-values immobilières dont le niveau varie selon la durée de détention des parts. Elles s'appliquent aussi sur les ventes d'immeubles.

## POUR EN SAVOIR PLUS :

Retrouvez la Note d'Information, le Rapport Annuel et les bulletins semestriels sur : <https://www.amundi-immobilier.com/>

Information promotionnelle et non contractuelle ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. 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 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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 en vertu du U.S. Securities Act de 1933. La définition de « US Person » vous est fournie dans les mentions légales du site [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr).

Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de la SCPI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Crédits photos : My Photo Agency. Conception graphique : Atelier Art'6 - 03/2021.