

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.

Enjoy – Paris 17^{ème}, actif détenu au 31 mars 2026

Chiffres clés* au 31/03/2026



Distribution brute⁽¹⁾ par part
trimestrielle
1,73 € T1



Taux d'occupation Financier
84,73 %



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

Capitalisation : **3 030 M€**



Nombre d'immeubles
178

Surface du patrimoine
924 340 m²



Note ESG⁽²⁾ au 31/12/2025
51/100



Nombre de parts
17 616 617



Nombre d'associés
59 196

* Source : Amundi Immobilier.
(1) Cf. Distribution page suivante.
(2) Environnement, Social et Gouvernance

Edito

Chers Associés,

Le 1^{er} trimestre 2026 a été marqué par un choc d'offre de nature stagflationniste, qui pèse sur l'activité et qui provoque une hausse de l'inflation, lié au conflit en Iran et au blocage du détroit d'Ormuz. Dans ce contexte, le FMI (*Fonds Monétaire International*) a revu ses perspectives pour 2026, anticipant désormais une croissance mondiale inférieure à celle de 2025. L'Europe apparaît particulièrement exposée en raison de sa forte dépendance aux importations d'hydrocarbures, avec toutefois des vulnérabilités variables selon les pays. En France, les derniers indicateurs conjoncturels traduisent un net affaiblissement de l'activité, avec une légère contraction du PIB au 1^{er} trimestre, une confiance dégradée et une remontée du chômage (stable en zone euro). Parallèlement, l'inflation repart à la hausse, bien que dans une moindre mesure qu'en zone euro, tandis que les indicateurs économiques les plus récents du début du 2^e trimestre ne suggèrent pas d'amélioration. Ce nouvel environnement fragilise le pouvoir d'achat des ménages, pèse sur les marges des entreprises et complique la tâche de la BCE (*Banque Centrale Européenne*), qui pourrait relever ses taux directeurs en 2026.

Dans ce cadre, le marché de l'investissement immobilier en France a connu un net ralentissement au 1^{er} trimestre, avec des volumes très inférieurs aux attentes. La diversification des portefeuilles s'est poursuivie, l'hôtellerie résistant mieux en termes de volumes investis, tandis que le bureau, la logistique et les locaux d'activités sont en net repli. Le marché demeure très sélectif, les capitaux se concentrant sur les actifs de qualité et les localisations centrales. La remontée des taux longs, leur volatilité et le choc géopolitique ont renforcé l'attentisme des investisseurs et réduit l'attractivité relative du rendement locatif immobilier face aux titres d'État.

Concernant l'état locatif d'Edissimmo, nous comptabilisons 55 nouveaux baux représentant 1,8 M€ de loyers annuels et 37 départs pour 1,2 M€ de loyers annuels. Le taux d'occupation financier résultant de ces mouvements locatifs est de 84,73 % au 31/03/2026.

Le nombre de parts en attente de retrait augmente légèrement pour s'établir à 4,41 % de la capitalisation.

La distribution du premier trimestre s'établit à 1,70 € par part (avant prélèvement forfaitaire), conforme aux anticipations et nos prévisions de distributions annuelles de 6,80 € par part.

En 2026, Edissimmo poursuivra ces cessions initiées au cours des derniers mois, celles-ci visent à réduire l'exposition aux bureaux en cédant principalement des actifs ayant une faible contribution au rendement de la SCPI.

Bien cordialement,

L'Equipe SCPI

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Eurostat, Insee, brokers, FMI (mai 2026)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dématérialisation

L'Assemblée Générale de la SCPI Edissimmo se tiendra le 30/06/2026.

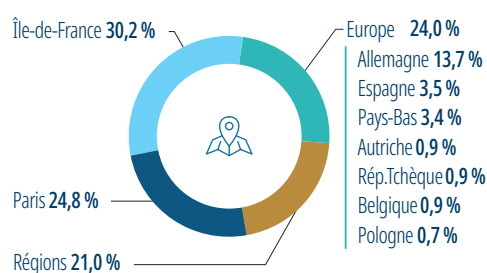
Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le rapport annuel n'est plus adressé systématiquement par voie postale.

Il demeure toutefois accessible à tout moment sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé : <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>.

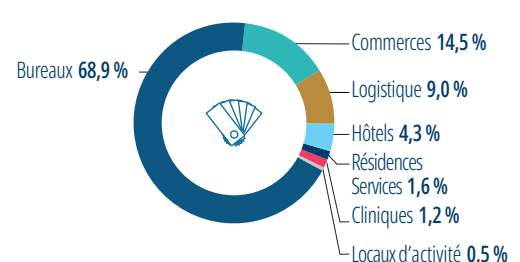
Les associés n'ayant pas opté pour la dématérialisation ont reçu leur avis de convocation, accompagné d'un QR code leur permettant de demander l'envoi du Rapport Annuel en version papier par voie postale.

Le patrimoine immobilier de la SCPI*

Répartition géographique au 31/12/2025



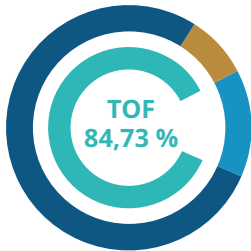
Répartition sectorielle au 31/12/2025



*Source Amundi Immobilier

Activité locative du 1^{er} trimestre 2026*

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier.....	84,73 %
■ Locaux occupés	73,04%
■ Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	11,28 %
■ Locaux vacants sous promesse de vente	0,41 %
■ Locaux vacants en restructuration.....	0,00 %
■ Locaux disponibles à la location	15,27 %

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 : 95,10 %**
Loyers encaissés : 39,6 M€

** % de loyers encaissés du semestre au 31/03/2026.

Situation Locative



Locations

Nombre de baux signés	55
Surface	5 544 m ²
Loyer annuel HT	1 802 K€

Principales locations

Zac des Docks parcelle N8 - Saint-Ouen (via la SCI Evi-Dance) - 1 548 m ² Bail de 15 ans fermes
Carré Sénart Shopping Parc - Lieusaint (via ARPE) - 1 302 m ² - Bail de 3/6/9/10 ans
Portefeuille Tango Lyon (via SCI Lyon 1 & 2 et SAS White Knight C) - 2 781 m ² Baux de 9 et 10 ans et baux résidentiels



Libérations

Nombre de libérations	37
Surface	3 345 m ²
Loyer annuel HT	1 238 K€

Principales libérations

6 boulevard Douaumont - Clichy (en indivision) - 1 582 m ² de bureaux
83-85 boulevard Vincent Auriol - Paris 13ème 357 m ² de bureaux
Zac de l'Arénas - Nice (via la sci AIRDF) 314 m ² de bureaux

*Source Amundi Immobilier

Distribution par part du 1^{er} trimestre 2026⁽¹⁾

Distribution brute⁽²⁾	A+B	1,73 €
=Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	1,70 €
+Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	B= (a)+(b)	0,03 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs ⁽⁴⁾ (a)		0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger ⁽⁵⁾ (b)		0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁶⁾ (c)		0,06 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	1,64 €
Montant des revenus financiers		0,21 €
Date de versement		20/04
Distribution brute	A+B	1,73 €
- dont revenus récurrents en %		95,38 %
- dont revenus non récurrents ⁽⁷⁾ en %		2,89 %
- dont impôts payés par la SCPI pour les compte de l'associé ⁽³⁾ en % (a+b)/(A+B)		1,73 %

(1) Source Amundi Immobilier.

(2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

(3) 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).

(4) 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.

(5) Quant à l'imposition des revenus 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.

(6) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de **31,4 % depuis le 01/01/2026** : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. 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.

(7) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau.

Marché des parts du 1^{er} trimestre 2026

Souscriptions	237 704 €
Retraits compensés	216 486 €
Nombre de parts en attente de retrait	776 330

La SCPI a constitué un fonds de remboursement, issu du produit de cessions d'actifs, d'un montant de 30 M€. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 18,9 M€.

Valeur IFI* par part au 01/01/2026

Valeur IFI résident	141,39 €
Valeur IFI non résident	115,95 €

*Valeur Impôt sur la Fortune immobilière représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part.



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.