

Immobilier

Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable

Rapport annuel 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Edito	6
Chiffres clés au 31 décembre 2024	9
Conjoncture macro-économique et immobilière	10
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	14
Rapport de la Société de Gestion	43
Comptes annuels au 31 décembre 2024	65
Annexe aux comptes annuels	70
Rapport spécial de la Société de Gestion	88
Rapport général du Conseil de Surveillance	90
Rapports des Commissaires aux Comptes	94
Texte des résolutions	97
Annexe aux résolutions ordinaires	111

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE - EDISSIMMO

Président	Michel MAS
Vice-Président	Hervé DELABY Xavier DECROCQ
Membres	Max WATERLOT Jean-Luc SERRAND Alain FONTANESI Alain FORTOUL Jean-Yves LAUCOIN SC PAT MARTINEAU André MADEORE Claude BOULAND SPIRICA Bernard POUILLE SAS LE PROVOST Thierry GARCIA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	CABINET FORVIS MAZARS
Suppléant	CBA

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

L'activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel de votre SCPI est de 89,45 % en 2024 contre 89,91 % en 2023. La principale explication de cette variation est le départ du monolocatrice de l'actif Atrium détenu via la SCI Patio Cœur Boulogne. Nous étudions les opportunités de positionnement de l'actif dans son marché actuel.

202 baux ont été signés dans l'année pour une surface totale de 54 884 m² et un loyer annuel de 12,6 M€.

La relocation la plus importante de votre SCPI concerne l'immeuble du Coruscant, situé rue Jean Philippe Rameau à Saint Denis, détenu à 50 % par votre SCPI et loué à la un acteur majeur du transport ferroviaire.

La signature de ce bail porte sur 15 000 m² de surface de bureaux pour un loyer annuel de 4,8 M€ et permet de sécuriser l'état locatif de l'immeuble pour les 7 prochaines années.

Le résultat de l'année et la distribution de la performance courante

Le résultat

Le résultat comptable d'EDISSIMMO est de 126 M€ en 2024, en légère baisse (-1,89 %) comparé à 2023. Le résultat comptable par part s'élève à 7,10 € au 31 décembre 2024 contre 7,26 € au 31 décembre 2023.

Les variations positives concernent :

- Les produits de trésorerie, placés sur des OPCVM monétaires dont le rendement a augmenté en 2024.
- Les charges immobilières sur les actifs détenus en direct ont baissé, en lien avec les cessions de 2023 sur des actifs dont les charges étaient importantes.

Les variations négatives concernent :

- Les produits de l'activité immobilière ont baissé dus aux cessions d'actifs intervenues en 2023.
- Les charges financières directement payées par la SCPI augmentent de 3,7 M€. Le remboursement de dettes (SCI SEO, SA Les Docks) sur des actifs détenus au sein de SCI a entraîné une augmentation des dettes détenues directement par la SCPI. Globalement le niveau des dettes d'Edissimmo a très peu varié, il représente 980 M€ fin 2024 comparé à 977 M€ en 2023.

La distribution

La SCPI a distribué 2,07 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année et au 4^e trimestre, compte tenu du résultat stable de la SCPI, des plus-values comptabilisées et des perspectives à venir pour 2025, il a été décidé d'effectuer un versement de 2,31 € par part pour une distribution annuelle de 8,53 € par part, équivalente aux trois années précédentes.

Le taux de distribution offre une performance annuelle courante pour votre SCPI de 4,27 % en 2024 sur le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 5,06 % si nous rapportons le dividende brut 2024 (8,71 € par part) au nouveau prix de souscription du 31 mars 2025 (172 € par part).

Le taux de distribution intègre 0,18 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Valorisation du patrimoine et évolution des valeurs de parts

En 2024, les valeurs des immeubles ont continué à baisser mais de façon plus mesurée qu'en 2023. Certaines classes d'actifs ont été plus impactées, telles que les actifs de bureau qui ont baissé de 7,05 % sur EDISSIMMO, alors que les hôtels ont vu leurs valeurs reculer de seulement 2,93 %.

Cette baisse s'explique par la conjugaison d'un marché de l'investissement toujours au ralenti, ainsi que par des taux d'intérêt plus élevés que leurs moyennes décennales.

Sur l'année, la baisse des valeurs d'expertises d'EDISSIMMO atteint -6,02 %, cette évolution conjuguée à un effet de levier de 28 %, explique la baisse de 9,97 % de la valeur de réalisation sur un an.

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation d'Edissimmo atteint 2 565 M€, soit 145,19 € par part, la valeur de reconstitution s'élève à 166,75 € par part.

Sur la base de ces expertises, et de leur incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 172 € par part pour un prix de retrait de 158,25 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse -9,95 % reflétant la baisse de la valeur de reconstitution sur l'année 2024.

Acquisitions et cessions

En 2024, Edissimmo a acquis une clinique et réceptionné la livraison d'une résidence sénior. Ces deux acquisitions montrent la volonté de diversification du patrimoine de la SCPI :

➤ L'acquisition d'une clinique à Boissise-le-Roi permettra d'améliorer le rendement immédiat de la SCPI et son taux d'occupation

La Clinique Soins Médicaux et Réadaptation "Les Trois Soleils" à Boissise-le-Roi a été acquise en décembre 2024. L'opération a été réalisée en co-investissement avec une autre Société gérée par Amundi Immobilier pour un montant total de 38 M€ acte en main, via SCI Alimentus dont 50% pour votre SCPI.

Edifié sur une surface de 12 477 m², l'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment principal, de 7 pavillons, d'un ancien couvent, et dispose de 240 places de parkings. L'actif est entièrement loué à un acteur majeur de la santé mutualiste pour une durée de 12 ans dont 9 ans fermes.



Clinique "les Trois Soleils à Boissise-le-Roi"

➤ Focus sur la livraison d'une résidence sénior à Aix-en-Provence

La SCI AIRS dans laquelle Edissimmo détient 50 %, en co-investissement avec deux autres Sociétés gérées par Amundi Immobilier, a pris livraison de sa résidence sénior, à Aix-en-Provence, le 30 décembre 2024. La livraison s'accompagne de la signature d'un bail ferme de 12 ans.

Idéalement située à l'entrée du coeur de ville historique, elle offre un cadre de vie agréable avec l'animation des commerces, des infrastructures culturelles et les parcs de la ville. La résidence d'une surface de 3 133 m² comprend 70 appartements et 23 places de stationnement en sous-sol.

Elle est également équipée d'une piscine et d'un jardin potager pour le confort de ses habitants.



Résidence sénior à Aix-en-Provence

➤ Plusieurs ventes sont intervenues en 2024 :

Trois cessions ont été réalisées en 2024 pour un total de 61 M€ :

- un portefeuille constitué de 4 locaux d'activité situés en région parisienne (Antony, Cergy, Evry et Villebon), nécessitant de réaliser de lourds travaux de rénovations afin de respecter le décret tertiaire : 39 M€, le 25 juillet 2024.
- les murs de l'hôtel du Roi René à Aix-en-Provence : Cet actif détenu en indivision à 33 % par Edissimmo avait été acquis en 1988. La SCPI a vendu les murs et l'exploitant son fonds de commerce le 9 juillet 2024. La transaction murs et fonds a permis d'optimiser le prix de vente à 9,5 M€ pour la SCPI ce qui explique principalement la cession à un prix supérieur de 30 % à la dernière valeur d'expertise.
- l'hôtel Mercure Toulouse Aéroport Golf à Seilh, pour 12,5 M€ le 16 octobre 2024.



Hôtel Mercure Toulouse

Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

Le nombre de parts en attente de souscription d'Edissimmo est de 429 511, soit 75 M€ ou 2,43 % de la capitalisation au 31 décembre 2024, à comparer à la moyenne des parts en attente du marché des SCPI de 2,7 % au 31/12/2024 (source : ASPIM publié en mars 2025).

Le Fonds de Remboursement a été doté en juillet 2023 de 30 M€ et l'Assemblée Générale de juin 2024 a fixé les conditions d'éligibilité. Pour rappel, l'associé doit avoir des parts en attente de retrait depuis plus de 6 mois et les remboursements sont limités à 300 parts par dossier.

Il a été proposé aux porteurs pouvant bénéficier du Fonds de Remboursement de céder leurs parts à un prix décoté de 151,46 € soit -13,81 % en deçà du prix de retrait du 31 mars 2024. Le fonds de remboursement a été activé au 4^e trimestre 2024 et a permis de satisfaire les associés ayant des parts en attente à hauteur de 11,36 M€.

Renouvellement du label ISR

Edissimmo a obtenu le label ISR en décembre 2021, pour 3 ans. Nous avons procédé aux démarches nécessaires pour renouveler ce label pour 3 années supplémentaires fin 2024. Compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1^{er} cycle et des nouveaux objectifs proposés pour les 3 prochaines années, l'auditeur a renouvelé le label ISR d'Edissimmo jusqu'à fin 2027.

Perspectives 2025

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, il vise à céder les actifs :

- ayant une faible contribution au rendement de la SCPI,
- créateur de plus-value distribuable
- dont la situation locative actuelle ou à venir entrainerait un vide locatif qui nous paraît trop important.
- pour augmenter la diversification typologique d'Edissimmo.
- afin de rembourser des financements arrivant à échéance soit en totalité ou partiellement.

Compte tenu de la hausse des taux de financement, l'écart de taux entre le rendement immobilier des actifs et le coût de la dette ne justifie pas de conserver les dettes, sauf dans le cas de perspectives d'améliorations des conditions locatives à court/moyen terme des immeubles. Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à :

- la recherche de locataires sur les actifs neufs en cours de commercialisation : Tour Hekla principalement,
- le remplissage des sites vacants : à la Défense et à l'étranger.

La SCPI réalise des travaux d'amélioration du patrimoine existant en s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

La distribution

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI. Les dividendes seront définis en fonction des résultats 2025 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2026.

CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2024

EDISSIMMO

SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
1986

Nombre d'associés
59 581

Nombre de parts souscrites⁽¹⁾
17 668 425

Capitalisation
3 375 M€

Les performances⁽²⁾

(précisions en page 49)

Note ESG **52/100**



Résultat par part
7,10 €



Dividende brut
par part⁽⁴⁾
8,71 €



Report à nouveau
par part⁽⁵⁾ (RAN)
3,71 €



Taux de distribution⁽⁶⁾
4,27 %



Rendement global
immobilier
-5,70 %



Taux de rendement
interne (TRI 2014-2024)
2,35 %

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
186

- Surface du patrimoine
952 265 m²
- Nombre de locataires
1 574
- Taux d'occupation
financier annuel⁽³⁾
89,45 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI



Par part

- Valeur comptable
3 318 841 802,27 € **187,84 €**
- Valeur de réalisation
2 565 223 423,37 € **145,19 €**
- Valeur de reconstitution
2 946 139 174,67 € **166,75 €**

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



France	
■ Paris	24,1 %
■ Île-de-France	31,1 %
■ Régions	20,5 %
■ Étranger :	24,2 %
dont	
■ Allemagne :	14,2 %
■ Espagne :	3,4 %
■ Pays-Bas :	3,3 %
■ Belgique :	0,9 %
■ Autriche :	0,9 %
■ Rép. Tchèque :	0,9 %
■ Pologne :	0,7 %

Répartition sectorielle



■ Bureaux	70,4 %
■ Commerces	14,1 %
■ Logistique	8,8 %
■ Hôtels	4,3 %
■ Clinique	1,1 %
■ Résidence Services	0,8 %
■ Locaux d'activité	0,5 %

(1) voir page 47 pour des précisions.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Le taux d'occupation financier est calculé selon la méthodologie de l'IASPIM.

(4) avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

(5) Après affectation du résultat 2024.

(6) Taux de distribution correspond au rapport du dividende brut versé au titre de l'année N et du prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025.

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

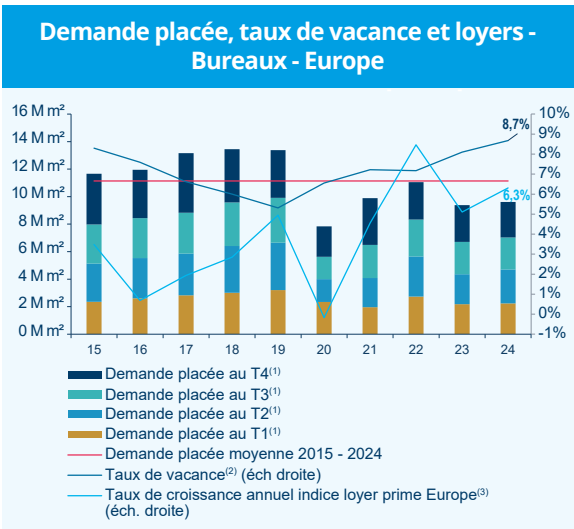
Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

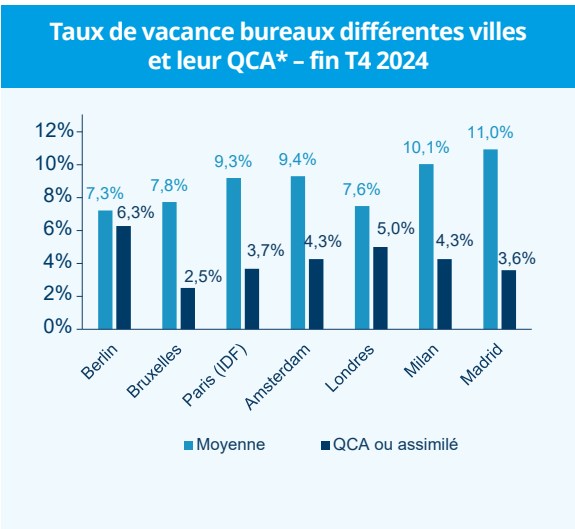
Europe - Marchés de bureaux

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée**⁽¹⁾ de bureaux est en hausse de + 2 % sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale. En Ile-de-France, la demande placée est en baisse de 10 % sur 1 an ; toutefois, il convient de souligner que le secteur de La Défense est l'un des rares secteurs franciliens à avoir enregistré une activité supérieure à la moyenne décennale.

Le **taux de vacance**⁽³⁾ moyen de ces 28 marchés européens s'accroît, à 8,7 % fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer **prime**⁽⁵⁾ en Europe qui a progressé de + 6,3 % sur 1 an à fin 2024 selon CBRE Recherche. A l'inverse, en périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)

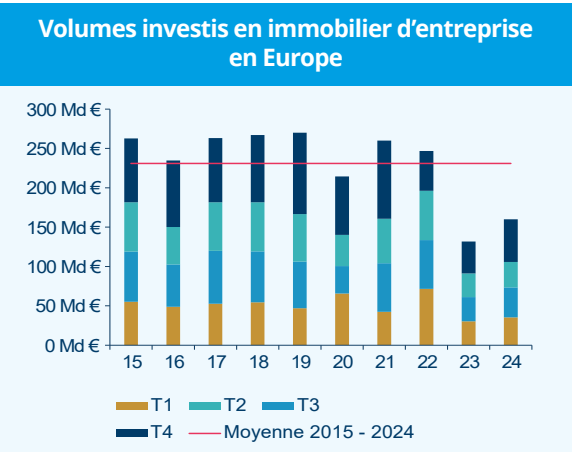
Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

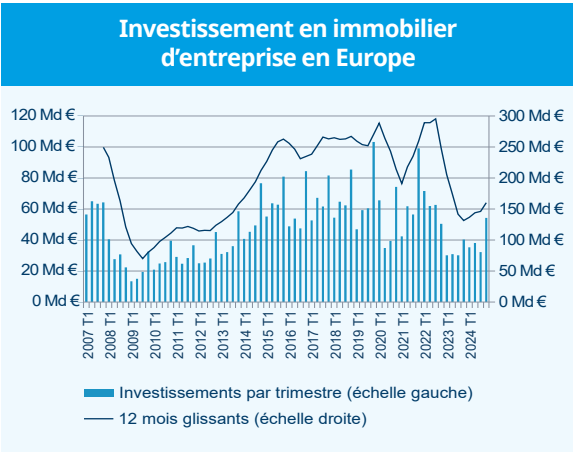
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement prime⁽⁵⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE's Research.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Marché de Bureaux – Ile-de-France

L'activité a été ralentie en 2024 avec une demande placée à 1,75 million de m², inférieure à la moyenne décennale, et en baisse de 11 % sur un an, en partie due à l'incertitude économique et politique. Toutes les typologies de surface ont été impactées, cependant les petites et moyennes surfaces ont mieux résisté.

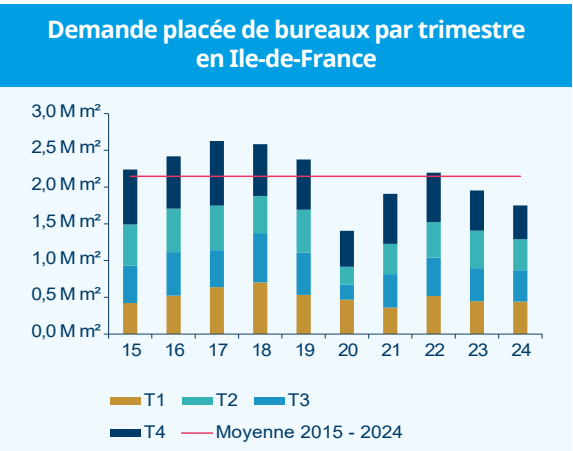
Si la **centralité**⁽⁶⁾ reste un élément important, la demande placée recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été globalement dynamique avec une transaction significative (prise à bail de 40 000 m² dans le 13^{ème} arrondissement).

Le secteur de la Défense clôture l'année avec une dynamique encourageante, totalisant 211 000 m² placés en 2024, soit + 60 % sur un an, portée par une transaction significative de 30 000 m² loués à un grand groupe pharmaceutique. Dans les autres secteurs périphériques, la demande placée est inférieure à la moyenne décennale avec des baisses annuelles observées dans le Croissant Ouest (-31 %) et en Deuxième Couronne (-40 %), et une hausse (+ 8 %) en Première Couronne.

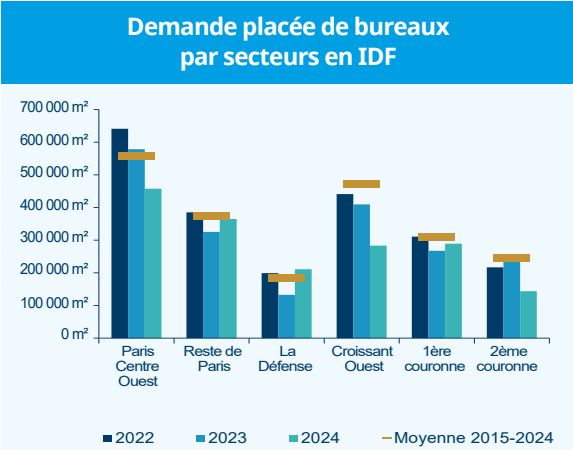
L'**offre immédiate**⁽²⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le taux de vacance en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques. Le taux de vacance reste faible dans Paris QCA et plus globalement dans Paris intramuros, cependant il augmente et s'établit à plus 15 % dans le Croissant Ouest et la Première Couronne. Tandis qu'il reste élevé à La Défense après un pic atteint en 2022 suite à des livraisons et se situe à 14,5 %.

Cette polarisation se traduit par une dynamique de loyers faciaux différenciée, avec par exemple une hausse annuelle des loyers moyens de seconde main dans Paris intramuros et une stabilité voire une baisse dans les secteurs périphériques (source Immostat).

Du côté des avantages commerciaux, le taux d'accompagnement s'élève à 26,3 % fin 2024 pour les surfaces supérieures à 1 000 m². On remarque une certaine hétérogénéité avec par exemple 39,3 % à La Défense et 15 % dans Paris Centre Ouest.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)

Investissement en immobilier - France

Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment par une exposition historiquement forte aux bureaux, segment dont les volumes (5 milliards d'euros environ en 2024) sont fortement en retrait par rapport aux années 2010. Les bureaux restent néanmoins une classe d'actif incontournable, avec près d'un tiers des volumes investis en 2024.

Le segment logistique et locaux d'activités a été un moteur des volumes investis avec près de 5 Milliards d'euros, en hausse de +60 % sur un an. Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

L'investissement en actifs résidentiels atteint près de 3 milliards d'euros en 2024, en baisse de 10 % sur un an.

Les taux de rendement prime ont connu une relative stabilisation au cours de 2024 dans les secteurs les plus recherchés, avec notamment une compression pour la logistique en fin d'année et pour les bureaux du QCA, à près de 4,3 %. La situation en périphérie est différente, les investisseurs montrant davantage de prudence sur ces localisations.

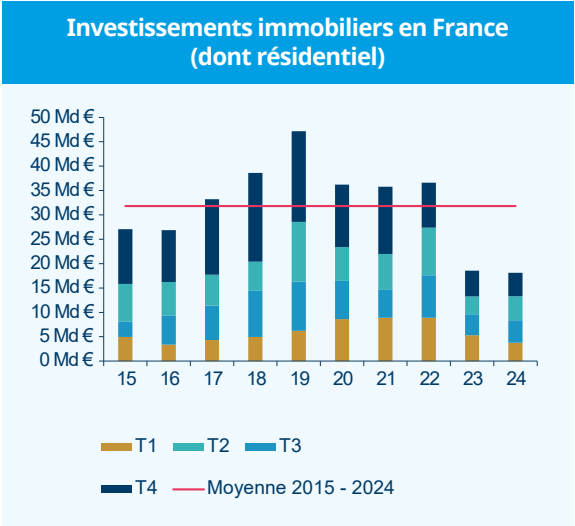
Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2024 T4)

Commerces - France

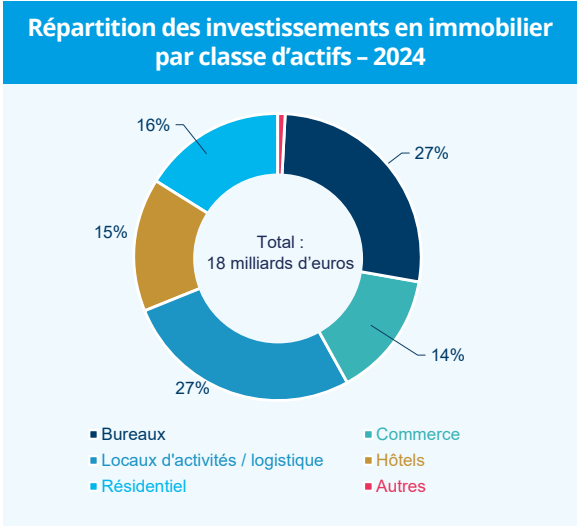
En 2024 l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail est en baisse de 0,8 % en volume sur un an. La hausse des prix observée a notamment pu peser sur les comportements des consommateurs.

La disparité entre localisations de 1^{er} plan et secondaires, moins demandées, persiste, par exemple, pour les boutiques de pied d'immeuble.

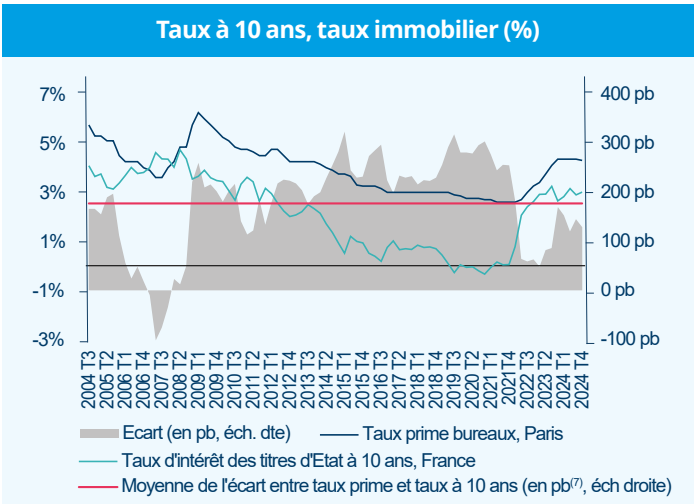
Les retail parks continuent à attirer les investisseurs.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier (2024 T4) sur Amundi, Bloomberg, BCE, CBRE Recherche ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

Hôtels - France

En 2024, le secteur de l'hôtellerie a été marqué par des variations d'activités significatives liées notamment à l'incertitude politique et aux Jeux Olympiques.

Au final le REVPAR (revenu par chambre disponible) est stable sur un an, à 80 €/nuit en moyenne ; la baisse du taux d'occupation (-100 **points de base**⁽⁷⁾, à 63 %) ayant été compensée par la hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Le marché utilisateur a montré un fort ralentissement cette année, expliqué par les tensions géopolitiques et économiques. La demande placée s'élève à 3 millions de m² en 2024, soit -23 % sur un an.

L'offre immédiate augmente sur un an et le taux de vacance moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 points de base par rapport à fin 2024. Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la lisibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux prime immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, à minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement prime immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Définitions

- ⁽¹⁾ **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- ⁽²⁾ **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- ⁽³⁾ **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.
- ⁽⁴⁾ **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- ⁽⁵⁾ **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.
- ⁽⁶⁾ **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- ⁽⁷⁾ **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽¹⁾ soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération** dans tous les secteurs et toutes les régions du monde **des conséquences du changement climatique** et la **vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines** face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : **l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (>25 % des émissions globales) et les plus consommateurs en terme d'énergies (> 45 % du global).

Le secteur de l'immobilier doit opérer sa mue pour atteindre des objectifs de décarbonation ambitieux passant par la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et le recours à des énergies plus vertes et moins carbonées pour atteindre à échéance 2050 la neutralité carbone.

Les **réglementations** françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, nouvelle réglementation thermique RE2020...) et européennes (taxonomie, SFDR, CSRD,...) **évoluent rapidement pour encourager** et rendre les pratiques du secteur compatibles avec les **ambitions d'une transition écologique, juste et solidaire.**

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de **favoriser une finance immobilière verte et responsable** notamment en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable). En effet, Amundi Immobilier sera pleinement investi dans la préparation de la nouvelle version du Label ISR Immobilier en participant activement aux groupes de travail organisés par l'ASPIM.

Amundi immobilier prends part également à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) qui seront détaillées ci-après.

L'essor des enjeux ESG et de la réglementation les concernant engagent les secteurs de la finance et de l'immobilier à adopter une transparence renforcée sur la façon dont les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont gérés par les sociétés de gestion. Les objectifs ESG des fonds sont clairement définis et les indicateurs permettant d'en appréhender la mise en oeuvre figurent dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

Amundi Immobilier vous propose ci-après le **rapport sur les performances extra-financières** qui intègre l'ensemble des **composantes environnementales**, sociales et de gouvernance de votre SCPI **EDISSIMMO**.

Label ISR



La SCPI EDISSIMMO a obtenu le Label ISR en décembre 2021 en satisfaisant à l'ensemble des exigences du Label ISR. La fin du premier cycle de labélisation (durée de 3 ans) est intervenue en décembre 2024. Le certificateur a validé le renouvellement du label ISR pour trois ans supplémentaires. **La SCPI EDISSIMMO s'engage donc à démontrer l'atteinte des nouveaux objectifs**, à savoir atteindre :

- à minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite Best in Progress
- le maintien de la note moyenne initiale de la poche dite Best-in-Class
- et surperformer au moins deux des neuf indicateurs de performance ESG à horizon 2027.

Le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris par votre SCPI et leur niveau d'atteinte.

Il présente également les **exigences réglementaires suivantes** :

■ Au plan européen, les réglementations : **SFDR**⁽²⁾ et **Taxonomie**⁽³⁾ :

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de **rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050**.
- Elles visent respectivement à **instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables** au point de vue environnemental.

■ **Au plan national**, les exigences de la **Loi française Climat & Résilience**⁽⁴⁾ du 22 août 2021.

Plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de **mise en oeuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre**.

(1) Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

(2) Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=FR>

(3) Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=F>

(4) Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924>

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :**

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Étendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale à ses actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, **Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable**, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de mise à jour de ce label.



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- **BIG – Biodiversity Impulsion Group** : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- **European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)** : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS EDISSIMMO

1) Objectifs ESG - Environnement Social et Gouvernance - du Fonds EDISSIMMO

- Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds EDISSIMMO s'est engagé à :
- réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
 - accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
 - améliorer le confort et le bien-être des utilisateurs des actifs,
 - établir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

2) La notation des actifs du Fonds EDISSIMMO

La méthodologie de notation ESG des actifs immobiliers de la SCPI EDISSIMMO a été revue en 2024 afin de préparer le nouveau cycle de labélisation. Ainsi, la notation a été enrichie de critères supplémentaires mais également par une pondération plus forte sur les thématiques à fort enjeu pour l'immobilier.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

- Environnement

- Social

- Gouvernance

1

2

3

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

- Score ESG du fonds EDISSIMMO
 - Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.
- Ainsi au 31/12/2024, EDISSIMMO obtient le score ESG global de 52/100.



Au renouvellement du Label ISR en décembre 2024, le fonds EDISSIMO s'est fixé une nouvelle note seuil de 53/100.

En décembre 2024, date marquant la fin du premier cycle de trois ans du Label ISR, la SCPI EDISSIMMO a procédé aux démarches nécessaires pour renouveler le label ISR pour 3 années supplémentaires.

Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1^{er} cycle et de la nouvelle méthodologie de notation, de nouveaux objectifs ont été définis pour les 3 prochaines années. L'ensemble des composantes du Label ISR ont été revues par l'auditeur qui a reconduit le Label.

Pour ce nouveau cycle de labélisation, une nouvelle note seuil a été définie, elle sera désormais de 53/100. La philosophie du Label ISR étant l'amélioration continue, il était, en effet, nécessaire de revoir la méthodologie pour intégrer de nouveaux enjeux ESG.

Pour rappel, la poche Best In progress est composée des immeubles affichant une note inférieure à 53/100 lors du lancement de nouveau cycle de labellisation (juin 2024). Ainsi l'objectif sera de faire progresser la note moyenne de la poche Best In progress pour qu'elle atteigne ou dépasse la nouvelle note seuil.



Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

Ces actifs, supérieurs à la note seuil, ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



Les actifs dits Best-in-Progress

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.



3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier d' Edissimmo

L'ensemble des actifs d'Edissimmo est analysé pour apprécier le Score ESG individuel et met en évidence 3 catégories d'actifs :

- Les **cinq actifs les plus performants** : meilleur score ESG
- Les **cinq actifs les moins performants** : score ESG plus faible
- Les **cinq actifs les plus importants** en valeur quel que soit leur score ESG

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par EDISSIMMO mais dans leurs totalités.

Les cinq actifs immobiliers les plus performants : meilleur score ESG

- Ils correspondent aux actifs les mieux notés au sein de la SCPI en termes de performance ESG.
- Ils font tous partie de la poche Best-In-Class de la SCPI composée des actifs bénéficiant d'une performance extra-financière satisfaisante.
- Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée de détention voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun de ces actifs les plus performants, sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG.

39 avenue Trudaine (Bureaux) 39 Avenue Trudaine, 75009 PARIS Bureaux 7 173 m² Score ESG 71/100 au 31/12/2024  <td> Environnement : 66/100 Energie : L'immeuble est efficient sur le plan énergétique grâce notamment à une réduction des consommations d'énergie. Un suivi détaillé des consommations a permis d'optimiser l'exploitation de l'immeuble. Eau : La thématique préservation des ressources en eau est bien traitée au niveau du site grâce à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie. Par ailleurs, les consommations d'eau suivies via une plateforme dédiée. Gouvernance : 71/100 Certifications : Maintenir un haut niveau de conformité (HQE ou équivalent). Contrats : Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires. Social : 82/100 Accessibilité PMR : L'immeuble bénéficie d'un aménagement favorisant l'accès aux personnes à mobilité réduite. Bien-être : Le confort et le bien-être des utilisateurs ont été considérés à travers l'aménagement d'espaces détente. </td>	Environnement : 66/100 Energie : L'immeuble est efficient sur le plan énergétique grâce notamment à une réduction des consommations d'énergie. Un suivi détaillé des consommations a permis d'optimiser l'exploitation de l'immeuble. Eau : La thématique préservation des ressources en eau est bien traitée au niveau du site grâce à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie. Par ailleurs, les consommations d'eau suivies via une plateforme dédiée. Gouvernance : 71/100 Certifications : Maintenir un haut niveau de conformité (HQE ou équivalent). Contrats : Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires. Social : 82/100 Accessibilité PMR : L'immeuble bénéficie d'un aménagement favorisant l'accès aux personnes à mobilité réduite. Bien-être : Le confort et le bien-être des utilisateurs ont été considérés à travers l'aménagement d'espaces détente.	
Tour Egée 9-11 Allée De l'Arche 92400 Courbevoie Bureaux 53 121 m² Score ESG 68/100 au 31/12/2024  <td> Environnement : 65/100 Energie : L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de maintenance pour suivre et améliorer les consommations d'énergie. Gouvernance : 54/100 Engagement des parties prenantes : Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenants au niveau de l'immeuble des clauses ESG en ligne avec la charte fournisseur d'Amundi Immobilier. </td> <td> Social : 88/100 Accessibilité PMR : Les espaces de travail mais également sanitaire, cafeteria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Mobilité douce : Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone. </td>	Environnement : 65/100 Energie : L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de maintenance pour suivre et améliorer les consommations d'énergie. Gouvernance : 54/100 Engagement des parties prenantes : Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenants au niveau de l'immeuble des clauses ESG en ligne avec la charte fournisseur d'Amundi Immobilier.	Social : 88/100 Accessibilité PMR : Les espaces de travail mais également sanitaire, cafeteria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Mobilité douce : Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone.

39 avenue Trudaine (Crèche)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS



Crèche
349 m²

Score ESG
66/100
au 31/12/2024



Environnement : 65/100

Energie :

Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

Eau :

Installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie et suivi détaillé.

Social : 58/100

Accessibilité PMR :

Améliorations des infrastructures pour une pleine conformité.

Gouvernance : 76/100

Certifications :

Maintenir un haut niveau de conformité (HQE ou équivalent).

Contrats :

Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Chevaleret

83 Bd Vincent Auriol,
75013



Bureaux
2 270 m²

Score ESG
65/100
au 31/12/2024



Environnement : 59/100

Eau :

La préservation des ressources en eau est un enjeu pris en considération au niveau de l'immeuble. En effet, l'immeuble obtient une excellente note grâce à l'ensemble des équipements hydro économes permettant de réduire les consommations d'eau.

Social : 86/100

Mobilité :

L'immeuble est équipé de racks à vélo sécurisés ainsi que des douches pour permettre aux utilisateurs de se rendre sur leur lieu de travail. Favorisant ainsi, les déplacements domicile/travail moins émetteur en carbone.

Gouvernance : 58/100

Engagement des parties prenantes :

Le gestionnaire de biens en charge de l'immeuble à fait l'objet d'une notation ESG basée sur la prise en compte des 11 principes de notre charte fournisseur. Le gestionnaire obtient une excellente note. Par ailleurs, au cours des prochaines années un travail sera mené pour intégrer des clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenant au niveau de l'immeuble (mainteneur technique, ascensoriste, nettoyage, entretien des espaces vert, accueil).

ORA

9 rue Emile Borel
75017 Paris



Bureaux
26 304 m²

Score ESG
63/100
au 31/12/2024



Environnement : 60/100

Energie :

L'immeuble dispose d'équipements favorisant un suivi et une maîtrise des consommations d'énergie.

Social : 69/100

Accessibilité PMR :

L'immeuble a été conçu pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des espaces dédiés aux utilisateurs.

Gouvernance : 63/100

L'immeuble bénéficie d'une triple certification BREEAM in Use de niveau excellent, HQE niveau Exceptionnel et d'un certificat LEED niveau Gold. Ces trois référentiels confirment la qualité intrinsèque de l'immeuble ainsi que du système de management du site.

Les 5 actifs immobiliers d'Edissimmo les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil d'Edissimmo : 53/100.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions qui pourraient être prévues pour améliorer les performances ESG.

Activ-Center Bad Urach

Seilerweg 2-4
72574 Allemagne



Commerce
5 641 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2024



Environnement : 27/100

Énergie :

Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Eau :

Des dispositifs pour la récupération d'eau de pluie et une gestion proactive des fuites pourraient être envisagés.

Déchets :

Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place.

Social : 40/100

Accessibilité PMR :

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pourrait être renforcée avec des rampes, sanitaires et ascenseurs adaptés.

Mobilité douce :

L'ajout de parkings sécurisés pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques pourrait favoriser une mobilité plus respectueuse de l'environnement.

Gouvernance : 15/100

Certifications :

L'obtention de certifications HQE ou BREEAM pourrait valoriser les performances du bâtiment.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires serait pertinente pour encourager des pratiques durables.

Zone Commerciale Plan de Campagne

Rue Honoré Martin, 13480



Commerce
5 667 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2024



Environnement : 28/100

Énergie :

Le raccordement des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage à une GTB pourrait permettre un suivi optimisé des consommations.

Eau :

Des dispositifs hydro-économes et des systèmes de récupération des eaux pluviales pourraient être installés pour réduire les consommations.

Déchets :

L'aménagement d'un local conforme pour le tri des déchets, avec un suivi mensuel des volumes, pourrait être envisagé.

Social : 22/100

Accessibilité PMR :

Il serait pertinent d'ajouter des équipements conformes aux normes, tels que rampes, sanitaires adaptés et ascenseurs.

Bien-être :

La création d'espaces de détente, comme des terrasses, jardins ou cafétérias, pourrait améliorer le confort des utilisateurs.

Gouvernance : 34/100

Certifications :

L'obtention d'une certification HQE ou BREEAM pourrait renforcer la valeur environnementale du bâtiment.

Contrats :

L'inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion durable et responsable.

Loopsite

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich, Allemagne



Bureaux
42 282 m²

Score ESG

31/100

au 31/12/2024



Environnement : 26/100

Gestion de l'eau :

Des sous-compteurs sont installés pour mesurer la consommation d'eau par locataire.

Gestion des déchets :

Mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 4 types de déchets recyclables.

Social : 45/100

Transports : offre multiple de services

Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe. Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés.

Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Gouvernance : 29/100

Engagements des parties prenantes :

Au cours du prochain cycle de labélisation, des actions seront menées pour engager les parties prenantes clés intervenant au niveau de l'immeuble par le biais de clause ESG dans leurs contrats.

Tangram

148-158 avenue Pierre Brossolette, 92240



Bureaux
13 498 m²

Score ESG

32/100

au 31/12/2024



Environnement : 28/100

Énergie :

L'optimisation des équipements énergétiques pourrait être envisagée avec un raccordement à une GTB.

Eau :

Des dispositifs hydro-économes, tels que des WC à double débit et des robinets à débit restreint, pourraient être installés.

Déchets :

Un local conforme pour le tri des flux recyclables, avec un suivi des volumes, pourrait être aménagé.

Social : 34/100

Accessibilité PMR :

Des rampes, ascenseurs et sanitaires adaptés pourraient être ajoutés pour renforcer l'accessibilité.

Bien-être :

La création d'espaces de détente, comme des cafétérias et terrasses, ainsi que l'amélioration de la qualité de l'air intérieur pourraient être envisagées.

Gouvernance : 39/100

Certifications :

Il pourrait être bénéfique de maintenir ou d'améliorer les certifications HQE et BREEAM du bâtiment.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait favoriser une gestion plus durable.

Claye Souilly

ZAC DES SABLONS - 9 bis rue Jean Monnet Claye Souilly



Commerce
2 035 m²

Score ESG

33/100

au 31/12/2024



Environnement : 34/100

Eau :

Améliorer les équipements de distribution d'eau pour limiter les consommations.

Santé et bien-être :

Aménager de nouveaux espaces de détente au profit des utilisateurs de l'immeuble.

Social : 29/100

Transports :

Installer des bornes de recharges pour véhicules électriques.

Gouvernance : 34/100

Certification :

Lancer des études pour évaluer la capacité de l'immeuble à obtenir une certification environnementale généraliste en exploitation du type BREEAM In Use.

Les 5 actifs immobiliers d'Edissimmo les plus importants en valeur

- Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.
- Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne d'Edissimmo.

In Town

4 Place de Budapest
75009 Paris



Bureaux
21 326 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 65/100

Performance énergétique et carbone :

- Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbains.
- Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC ainsi que l'éclairage.
- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

Gestion de l'eau :

Des dispositifs hydro économes sont mis en place avec des chasses d'eau double flux.

Social : 68/100

Transports :

Offre multiple de services car la localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité. Aussi, les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés avec des casiers et des douches.

Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

Gouvernance : 46/100

Résilience :

Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes.

Sécurité :

L'immeuble est doté d'un PC sécurité, de caméras et de contrôle d'accès.

Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle
92400 Courbevoie



Bureaux
170 271 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 61/100

Energie/Carbone :

L'actif Cœur Défense a été récompensé à plusieurs reprises du prix Cube attestant son niveau de performance énergétique mais également le travail réalisé au niveau du site par l'équipe de maintenance.

Social : 79/100

Mobilité douce :

L'immeuble dispose d'un espace pour stationner en toute sécurité les vélos des locataires. L'espace de stationnement est complété par un vestiaire comprenant des casiers. Ces aménagements favorisent le recours à des moyens de déplacement moins émetteur de GES (Gaz à effet de Serre).

Gouvernance : 46/100

Engagement des parties prenantes :

Le prestataire chargé d'assurer la maintenance du site s'est engagé via la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) à maîtriser et réduire les consommations au niveau du site. Ainsi, l'immeuble atteint dès à présent les objectifs 2030 fixés par le Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Potsdamer Platz

Potsdamer Platz 10/Köthener Straße 1,
10963 Berlin, Allemagne



Bureaux
20 559 m²

Score ESG

40/100

au 31/12/2024



Environnement : 41/100

Performance énergétique et carbone :

- Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbains.
- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

Gestion de l'eau :

- Des sous-compteurs sont installés pour mesurer la consommation d'eau par locataire.

Social : 54/100

Transports : offre multiple de services

- La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité.
- Les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés.

Santé et bien-être :

- Toutes les fenêtres ont des protections contre l'éblouissement contrôlables par les occupants.

Gouvernance : 24/100

Résilience :

Le bâtiment est soumis aux risques d'augmentation des températures moyennes et aux vagues de chaleur. Les équipements techniques et la santé des occupants sont vulnérables.

Tour Hekla

Rue de la Demi Lune
92800 Puteaux



Bureaux
75 876 m²

Score ESG

58/100

au 31/12/2024



Environnement : 55/100

Performance Energie/Carbone :

Les enjeux Energie et Carbone ont été considérés dès la phase de conception pour mettre à disposition un immeuble durablement performant notamment en surpassant de près de 50 % les exigences de la Réglementation Thermique dite RT 2012.

Social : 67/100

Transports :

Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé.

Parking vélos :

Des stationnements sécurisés sont mis à disposition des utilisateurs pour favoriser les déplacements moins émetteurs en carbone.

Gouvernance : 54/100

Engagement des parties prenantes :

Une maintenance multi technique est en place avec pour engagement de maîtriser et réduire les consommations énergétiques.

Pôle commercial Carré Sénart (Projet Carmen)

Pôle commercial Carré Sénart,
77127 Lieusaint



Commerce
33 232 m²

Score ESG

49/100

au 31/12/2024



Environnement : 46/100

Energie :

Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB

Déchets :

Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place

Eau :

Réaliser un suivi total des consommations d'eau sur une plateforme dédiée

Social : 53/100

Mobilité douce :

L'ajout de bornes de recharge pour véhicules électriques pourrait favoriser une mobilité plus respectueuse de l'environnement.

Gouvernance : 54/100

Climat :

Le bâtiment étant situé en zone urbaine dense, il est exposé aux phénomènes d'îlots de chaleur en période estivale. Mettre en place le plan d'action climatique pour réduire les effets de la canicule et de la hausse de la température moyenne.

Contrats :

L'inclusion de clauses ESG dans tous les contrats des prestataires favoriserait l'engagement des parties prenantes.

LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI EDISSIMMO EN 2024

1) Les 9 indicateurs suivis sur EDISSIMMO

Dans le cadre de sa politique ISR⁽¹⁾, la SCPI suit plus spécifiquement 9 indicateurs qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG. Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi immobilier (hors exception dûment justifié auprès du certificateur).

Sur ces 8 axes environnementaux et sociaux : sont indiquées la note obtenue par EDISSIMMO et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les **2 premiers enjeux**, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les **7 enjeux suivants**, la référence est une **référence interne à Amundi Immobilier** qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car actuellement, sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas de normes disponibles sur ces enjeux.

(1) Le terme ISR renvoie à la stratégie mise en place par Amundi Immobilier alors que le terme ESG fait référence à la notation des immeubles.

Notes obtenues au 31/12/2024 par la SCPI EDISSIMMO sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

Les huit enjeux environnementaux d'Edissimmo au 31/12/2024

1

Enjeu énergétique



151 kwh/m² par an

Note Edissimmo

158 kwh/m² par an

Note référence Index

► La performance est exprimée annuellement en KiloWatt heure (énergie finale).
Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier les efforts de la SCPI sur la diminution de ses consommations énergétiques.

Au 31/12/2024, la moyenne de performances énergétiques des immeubles de la SCPI Edissimmo est de 151 kwh/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 158 kwh/m²/an.

Le fonds EDISSIMMO est légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

2

Enjeu carbone



18 kgCO2/m²

Note Edissimmo

32 kgCO2/m²

Note référence Index carbone Deepki

► La performance est exprimée annuellement en Kilogrammes de CO₂ par mètre carré.
Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2024, la moyenne des performances carbones des immeubles d'Edissimmo est évaluée à 18 kgCO2/m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 32 kgCO2/m² et par an. Le fonds EDISSIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

3

Enjeu mobilité



78

Note Edissimmo

78

Note référence Amundi Immobilier

► Il mesure la disponibilité de dispositifs visant à sécuriser l'usage du vélo par les utilisateurs des immeubles.

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- racks à vélos bien éclairés et sécurisés
- vestiaires hommes et femmes séparés
- casiers de rangements
- douches et zones de séchage abritées

Pour obtenir la note maximale de 100/100, chaque actif doit veiller à mettre en place la totalité de ces mesures. Si seulement quelques-unes sont retenues, l'immeuble évalué n'obtient qu'une partie des points.

La SCPI Edissimmo obtient la note de 78/100 : l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

25 • Rapport annuel 2024 • Edissimmo

4 Enjeu Parties Prenantes



82
Note Edissimmo

78
Note référence
Amundi Immobilier

- Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Managers basée sur **les principes et exigences de la Charte Fournisseur**.

La note de 82/100 à l'échelle du Fonds Edissimmo traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et, sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

5 Enjeu Énergies Renouvelables



34
Note Edissimmo

38
Note référence
Amundi Immobilier

- Il valorise la mise en place de **contrats ou de dispositifs de production d'énergies renouvelables** sur les actifs pour favoriser la transition énergétique et le recours à des énergies décarbonnées.

La note de 34 obtenue sur la SCPI Edissimmo traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

- Souscription à un contrat d'énergie verte
- Mise en place d'un moyen de production
- Autoconsommation sur site

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.

Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

L'intégration dans notre système de notation du raccordement à des solutions de production de chaleur ou de froid en réseau explique la plus grande partie de la croissance de Edissimmo sur ce critère par rapport à l'année dernière.

Cette thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif d'Edissimmo est de renforcer cet axe par la mise en œuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

6 Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité



15
Note Edissimmo

15
Note référence
Amundi Immobilier

- **La note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment basé sur la méthodologie de BIODI-Bat.** Cet indicateur est suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024. Le potentiel d'accueil évalue si les caractéristiques d'un bâtiment et de sa parcelle maximisent ou réduisent la capacité d'accueil de biodiversité.

L'évaluation prend en compte 3 types de catégorie répartis en 13 caractéristiques ;

- Le bâti et la structure : 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèques du bâtiment incluant le gros oeuvre et l'enveloppe ;

- Espaces extérieurs : 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espaces en pleine terre, espaces sur dalles, milieux humides et perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle ;

- Les pratiques de gestion : 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

La note de 15/100 traduit un potentiel d'accueil de la biodiversité faible. La mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité sur l'actif permet d'améliorer la note.

7

Enjeu places de stationnement pour véhicules électriques



83

Note Edissimmo

42

Note référence
Amundi Immobilier

- La note de 83/100 traduit la performance de la SCPI à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

Le fonds **Edissimmo** veillera à maintenir une excellente performance sur ce critère.

8

Enjeu résilience aux changements climatiques



67

Note Edissimmo

67

Note référence
Amundi Immobilier

- Il valorise la prise en compte des risques physiques liés aux changements climatiques auxquels sont exposés les actifs gérés.

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. **Edissimmo** obtient une note de 67/100 car des plans d'aménagement devront être déterminés pour améliorer la résilience des immeubles

9

Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



71

Note Edissimmo

73

Note référence
Amundi Immobilier

- L'indicateur valorise la capacité de l'immeuble à accueillir des personnes à mobilité réduite (PMR).

Ainsi, notre méthodologie de notation prend en considération la qualité des équipements, les aménagements des espaces pour apprécier le caractère accessible du site.

2) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique pour la SCPI

Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des évènements chroniques ou exceptionnels. Sept risques sont considérés dans l'analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière suite à un renforcement de l'outil déployé :

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules,
- les sécheresses,
- les feux de forêts.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

À partir de l'ensemble des actifs agrégés, la SCPI EDISSIMMO mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

Pour EDISSIMMO : score de risque physique lié au changement

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

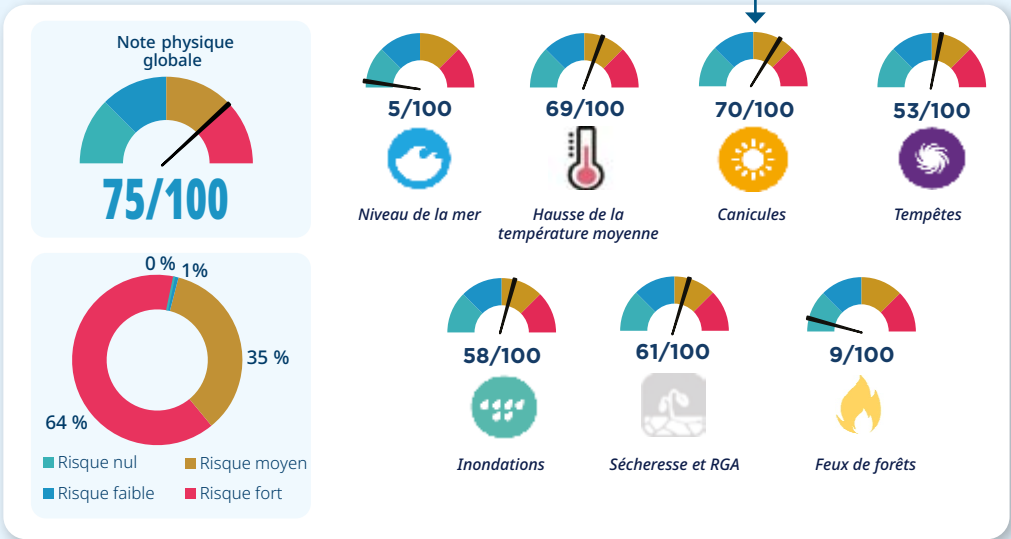
EDISSIMMO a un risque moyen.

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 75/100.

Enfin, la répartition des actifs de EDISSIMMO selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique d'Edissimmo est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques.

Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 70/100.



3) La politique d'engagement appliquée par le Fonds par les locataires et les parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager⁽¹⁾, Facility Manager⁽²⁾ et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) promouvant l'amélioration des pratiques du secteur sur 11 principes. L'ensemble des parties prenantes clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier :

Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (amundi-immobilier.com).

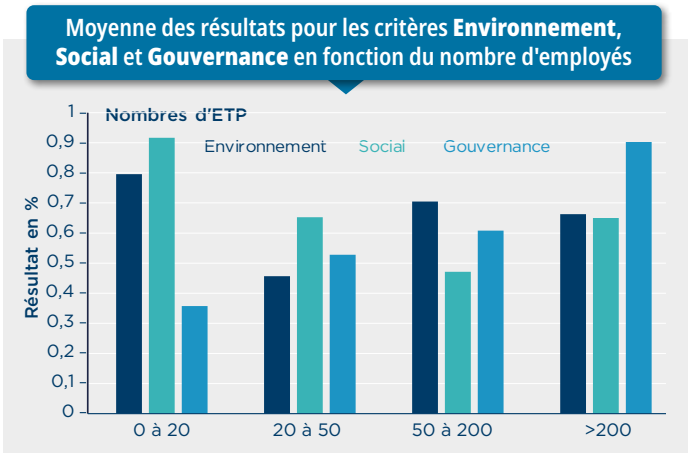
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

Depuis 2023, l'ensemble des Property Managers oeuvrant pour Amundi Immobilier ont été sollicités sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisés avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs.

Le graphique de droite représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnemental, Social et de Gouvernance.

Le critère Environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant dans chacun des groupes.

On remarque une très bonne gouvernance dans les entreprises de plus de 200 ETP.



Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Managers ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Managers sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier.

Dans le tableau ci-dessous nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	21	21	100 %
Facility Manager	83	91	91 %
Promoteurs	1	1	100 %

Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé "guide Ecogeste" (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a été envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier avant la fin de l'année 2024.

L'ensemble des Property Management a été contacté pour diffuser le guide de bonnes pratiques aux locataires.

⁽¹⁾ Gestionnaires immobilier.

⁽²⁾ Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

AU POSTE DE TRAVAIL

Un ordinateur portable consomme **50 à 80 %** moins qu'un ordinateur fixe.

Les plantes d'intérieur réduisent de **30 %** la fatigue et **19 %** les maux de tête.

Le chauffage = **29 %** des consommations d'énergie au bureau.

La consommation de papier = **75 %** des déchets de bureau.

10 destinataires par mail = **4 fois plus** d'impact d'environnemental.

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO₂.

À LA PHOTOCOPIEUSE

16 % des impressions ne sont jamais lues.

Entre **18 000 et 21 000** feuille de papiers A4 sont jetées par un salarié du secteur tertiaire en 1 an.

L'impression couleur coûte **0,8 centimes de plus** que l'impression noir et blanc.

25 % des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

COMMENT AGIR ?

- > **Paramétrer la mise en veille** rapide de l'imprimante
- > **Privilégier les impressions en N&B**
- > **Limiter le volume d'impression :** impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > **Utiliser du papier recyclé.**
- > **Éviter les erreurs d'impression :**

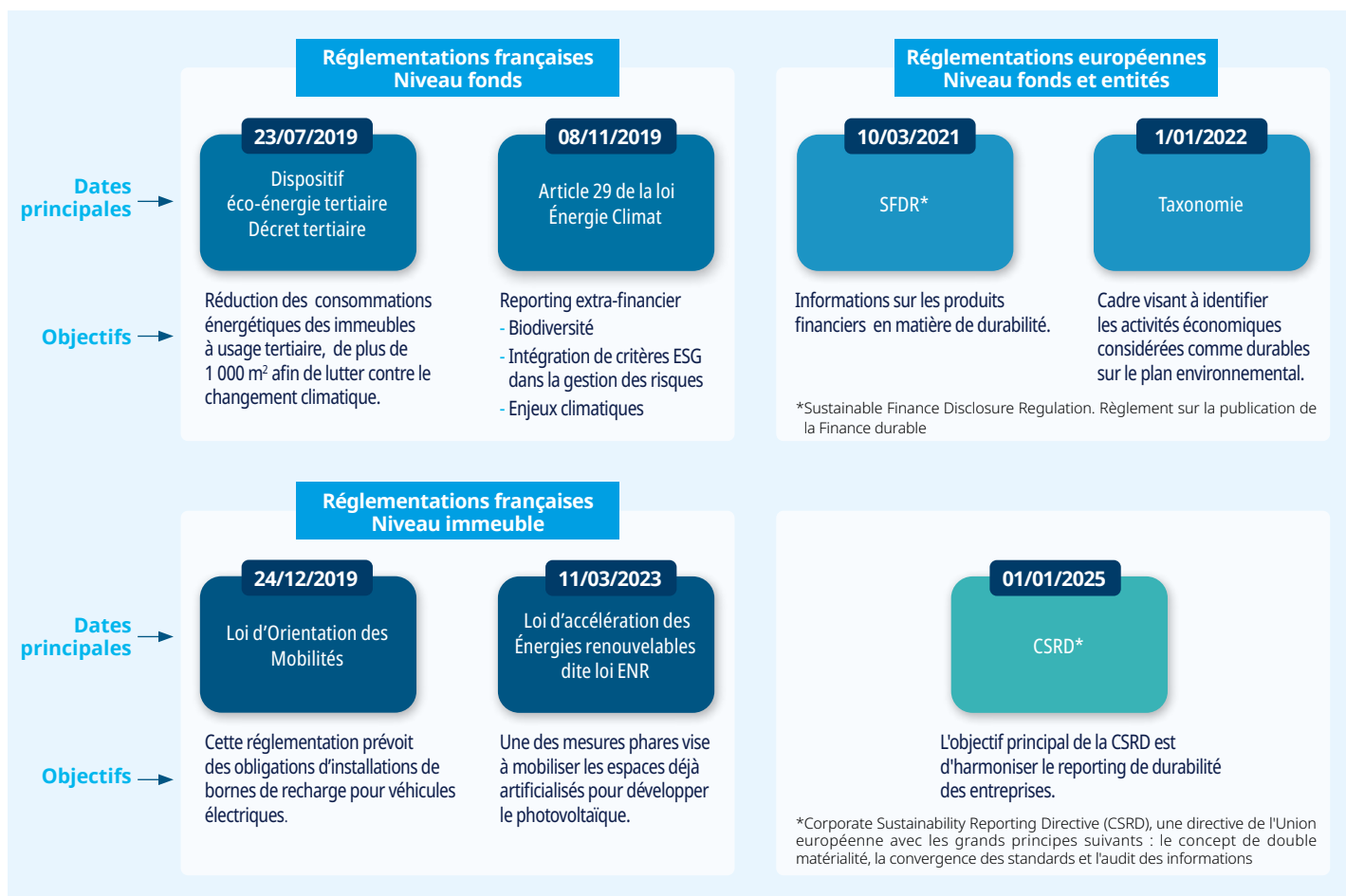
utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.

- > **Préférer la photocopie à l'impression** pour la production en grandes quantités.

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR SOUTENIR LA FINANCE DURABLE

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.

Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, **qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand** (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

Deux modalités sont proposées pour atteindre cet objectif de sobriété énergétique :

1. Les actifs concernés, à savoir **les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser**, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de :**
 - 40 % d'ici 2030 ;
 - 50 % d'ici 2040 ;
 - 60 % d'ici 2050 ;
2. Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation, des mesures pouvant accroître la performance énergétique des bâtiments peuvent être mises en place, une installation d'équipements performants, une adaptation des locaux pour favoriser des usages économiques en énergie ou encore des nouvelles modalités d'exploitation des bâtiments.

Dans ce cadre, la SCPI EDISSIMMO a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant les années 2022 et 2023 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2024.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat en ligne avec ses ambitions. L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via la réalisation d'audits énergétiques mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant une première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire. Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts communs, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (BIG - <http://biodiversity-impulsiongroup.fr/>) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité. Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers

- La sensibilité écologique d'un site combine les indicateurs d'état de la biodiversité et les pressions exercées sur la biodiversité en fournissant une information sur l'environnement autour du bâtiment ou du projet⁽¹⁾
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant décrit ci-dessous⁽²⁾
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement⁽³⁾
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment évaluent la contribution d'un site par rapport à la présence d'éléments de nature à répondre aux défis sociétaux d'un territoire. Les trois co-bénéfices retenus étudiés sont : rafraîchissement⁽⁴⁾, Gestion des eaux pluviales⁽⁵⁾, Santé et bien-être⁽⁶⁾.

Ce groupe de travail a permis de créer un outil, nommé BIODI-Bat⁽⁷⁾, en libre accès sur la plateforme R4RE. BIODI-BAT, est donc un outil qui permet d'obtenir une évaluation par immeuble pour chacun des indicateurs ci-dessous et offrir une solution de pilotage d'une stratégie de préservation de la biodiversité.

En remplissant les informations demandées dans la plateforme, l'utilisateur obtient le résultat de chaque indicateur et sous indicateurs. Il a pour but d'être un outil de pilotage de stratégie biodiversité.

Dans le cadre de son analyse ESG, Amundi Immobilier a intégré dans sa méthodologie de notation les enjeux biodiversité à travers trois indicateurs :

- **Le calcul du coefficient d'emprise au sol,**
- **La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale** via les types d'aménagements floristiques et faunistiques.

Ces deux indicateurs sont suivis uniquement pour les actifs appartenant aux fonds utilisant la méthodologie de notation 2021-2024.

- **Le potentiel d'accueil de la biodiversité.** Suite à la mise à disposition de l'outil BIODI-Bat, la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier a évolué pour prendre en compte la note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment. Il s'agit d'évaluer les caractéristiques des bâtiments ainsi que sa parcelle pour comprendre si la configuration maximise ou réduit la capacité d'accueil de la biodiversité. Cette évaluation prend en compte 3 composantes de l'immeuble :

- **Le bâti et la structure :** 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèque du bâtiment incluant le gros œuvre et l'enveloppe,
- **Les espaces extérieurs :** 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espace de pleine terre, espace sur dalle, milieux humide, perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle,
- **Les pratiques de gestion :** 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

Ce dernier indicateur est donc suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024.

Amundi Immobilier a intégré en 2024 plus de 250 immeubles ce qui a permis d'obtenir une cartographie des fonds immobiliers. Cette cartographie permettra de définir des plans d'actions adaptés aux immeubles présentant de forts enjeux biodiversité.

(1) Pour en savoir plus : [Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité](#)

(2) Pour en savoir plus : [Référentiel - Potentiel d'accueil de la biodiversité](#)

(3) Indicateur encore en cours de développement

(4) Pour en savoir plus : [Référentiel - Rafraîchissement](#)

(5) Pour en savoir plus : [Référentiel - Gestion des eaux pluviales](#)

(6) Indicateur encore en cours de développement

(7) Pour en savoir plus : <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

3) Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la **publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers** du 27 novembre 2019 dit "**Règlement Disclosure**" ou "**SFDR**" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

EDISSIMMO promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales et à ce titre **est classifié (e) Article 8 au titre du Règlement Disclosure**.

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe ci-après.

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et/ social au sein de l'Union Européenne.

Il s'agit dans un premier temps d'établir une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Le degré d'alignement du portefeuille sur les investissements durables se trouve en annexe ci-après.

I - ANNEXE

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

- **DÉNOMINATION DU PRODUIT :** EDISSIMMO
- **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :** 969500XIF49GP1TE9M69

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● ☐ Oui	●○ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 37,4 % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion.

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit EDISSIMMO s'est fixé une note dite « seuil » de 54/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/ 100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit.

En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne.

La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais).

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Énergie
- Émissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Équipements

Aspects gouvernances :

- Performance du Property Manager
- Évaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits :
 - Énergétique et technique
 - De sûreté
- Mise en place des procédures d'urgences

100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

I - ANNEXE (SUITE)

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 52/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2024 :

Enjeu énergétique	2024
Performance du fonds	151 kwh/m² par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	158 kwh/m² par an
Enjeu carbone	2024
Performance du fonds	18 KgCO2 par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	32 KgCO2 par an
Enjeu mobilité	2024
Performance du fonds	78
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	78
Enjeu Energies renouvelables	2024
Performance du fonds	34
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	38
Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité	2024
Performance du fonds	15
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	15
Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge	2024
Performance du fonds	44
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	42
Enjeu résilience aux changements climatiques	2024
Performance du fonds	67
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	67
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	2024
Performance du fonds	71
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	73

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car une nouvelle méthodologie de notation a été déployée.

I - ANNEXE (SUITE)

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

S'agissant de la poche immobilière :

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme?

S'agissant de la poche immobilière :

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées aux droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

- **La taxinomie de l'UE** établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

S'agissant de la poche immobilière : Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SPPICAV les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps. Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires. L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur www.amundi.fr.

I - ANNEXE (SUITE)



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

Au cours de l'année 2024, une nouvelle acquisition a été réalisée et un immeuble en construction a été réceptionné.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1 janvier 2024 au 31 décembre 2024**

Actifs	Typologie	Pays	Poids en valeur dans le portefeuille (%)
Clinique des Trois Soleils	Santé	France	0,50 %
Résidence Seniors - Aix en Provence	Résidentiel	France	0,20 %

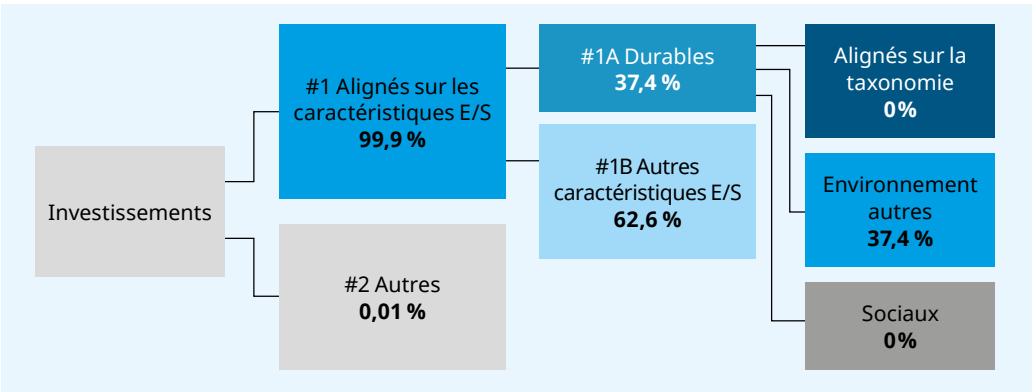


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Étant donné que les exigences de déclaration périodique du Règlement SFDR sont entrées en vigueur en janvier 2023 et que tous les fonds sous-jacents externes n'ont pas encore effectué leur déclaration conformément à ces exigences, certaines données relatives à ces fonds n'étaient pas disponibles aux fins du présent rapport.

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
 - la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
 - la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés?

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	70,4 %
Commerces	14,1 %
Logistique	8,8 %
Hôtels	4,3 %
Clinique	1,1 %
Résidence Services	0,8 %
Locaux d'activité	0,5 %

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Des données fiables concernant la Taxinomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾?

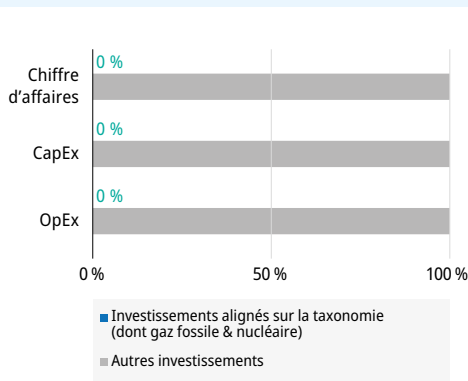
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

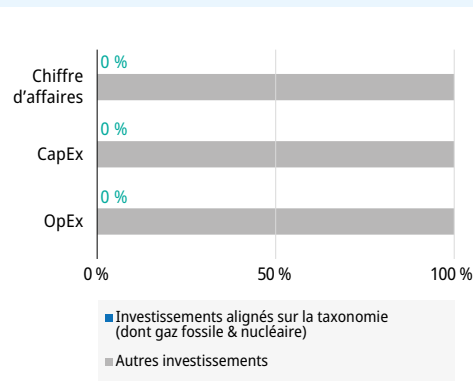
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



Données non-encore disponibles

* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

I - ANNEXE (SUITE)

Les activités habilitantes

permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités

transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?

Aucune donnée fiable concernant les activités dites " transitoires et habilitantes " n'était disponible au cours de la période.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?

Aucune donnée fiable concernant la taxinomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie était de 37,4 % à la fin de la période.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

La part des investissements durables sur le plan social était de 0 % à la fin de la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

I - ANNEXE (SUITE)



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du produit seront respectés à leurs échéances respectives.

Les analyses et actions déployées interviennent tout au long de la durée de détention de l'actif, de son acquisition à sa cession en passant par la phase de gestion. Cela permet d'assurer la conformité aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit.

De plus un contrôle de second niveau est mis en place et opéré par les équipes Risques d'Amundi Immobilier.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Ce produit n'a pas d'indice de référence ESG.

Liste des certifications des immeubles

Certification HQE Bâtiments Tertiaires – Neuf ou Rénovation : la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

HQE Exploitation : le label de haute qualité environnementale, d'origine française, valorise la qualité de vie, la performance économique et le respect de l'environnement durant l'exploitation du bâtiment. Il est composé de 5 niveaux de performance : Pass, Bon, Très bon, Excellent, Exceptionnel.

Certification BREEAM Construction / Rénovation : BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

Certification BREEAM In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Elle est composée de 5 niveaux de performance : Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

Effinergie+ 2013 : certification de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Certification BEPOS : label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label Effinergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issue de sources renouvelables) qu'ils n'en consomment.

Well Silver : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent sur la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

Wired score : distingue les bâtiments dotés de connectivité et technologies intelligentes qui permettent aux utilisateurs de bénéficier de prestations de qualité (espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques des utilisateurs de plus en plus exigeants).

Certification Wirescore : le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

Certification LEED® : la certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

Label Biosourcé : ce label est accordé au bâtiment fabriqué à partir de matériaux biosourcés qui dynamisent les filières écoresponsables. Ce label repose sur la volonté de valoriser les initiatives en faveur d'une construction plus responsable qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la qualité environnementale.

Certification Biodiversity : le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

Certification HPE : le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

Certification DGNB : la certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

Property Manager : assure la gestion du parc immobilier. Il a en charge la gestion locative et technique (bon fonctionnement, prévision de travaux, réalisation d'audits,...) des immeubles dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire.

Facility manager : prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. Il met à disposition des occupants un environnement de travail en adéquation avec les besoins de leur métier tout en veillant au respect des normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, de maîtrise des coûts et d'amélioration de la qualité des services rendus.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

1 - Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI)

Les acquisitions

Titres de participation				
Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM * (en €)	Date d'acquisition
19 rue du Château, 77310 Boissise-le-Roi	Santé	6 239	19 000 000	20/12/2024

* AEM : Acte en main.

Les cessions

Immeubles détenus au travers de SCI				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus-moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
1-13 rue George Besse , Antony	Locaux d'activité	8 906 296	-2 832 772	
17-21 rue du petit Albi, Cergy	Locaux d'activité	5 831 627	-2 576 024	
ZA de la Petite Montagne Nord et Sud, Evry	Locaux d'activité	6 010 252	-7 459 807	
4 avenue de la Baltique, Villebon	Locaux d'activité	17 978 438	1 053 024	-357 218,41

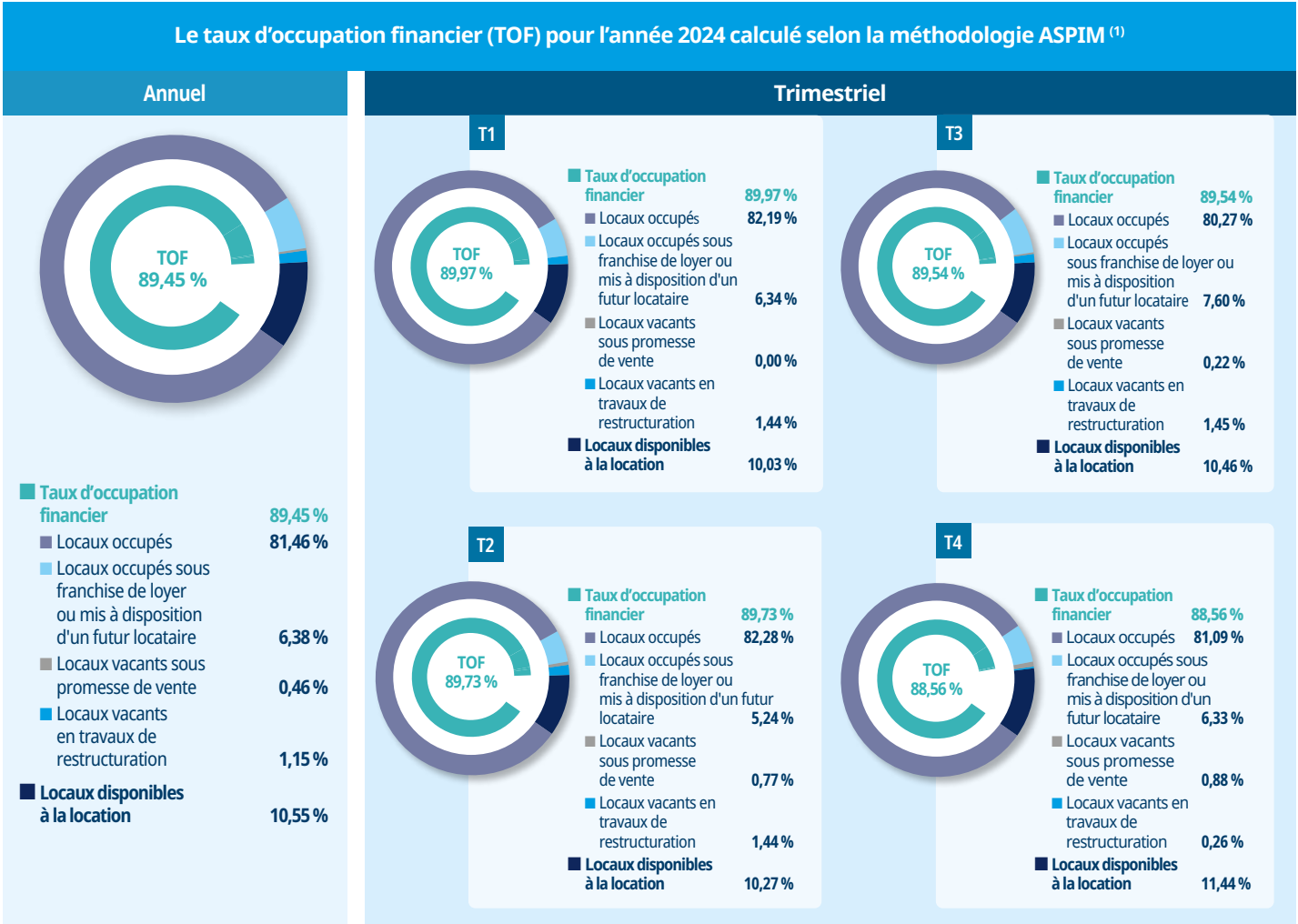
Immeubles détenus en direct				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) * (en €)	Plus-moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
Boulevard du Roi René et cours d'orbitelle, Aix en Provence	Hôtel	9 583 333	5 449 536	-587 820,87
748 route de Grenade, Seilh	Hôtel	12 500 000	-9 570 521	

* H.D : hors droits.

Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



2 - Gestion locative des immeubles



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.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux

Durant l'année 2024, 202 baux ont été signés, représentant une surface globale de 54 884 m² et un loyer annuel global HT de 12 651 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2024 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m²)	Loyer annuel HT/HC (K€)
17 rue Jean-Philippe Rameau - 2 place aux Etoiles - 93418 Saint Denis (en indivision)	7 389	2 400
Portefeuille Tango - Lyon (via les SCI Lyon 1 & Lyon 2 et la SAS White Knight C Grolée-Carnot 2013)	3 182	1 110
Rose de Cherbourg - 92800 Puteaux (via la SCI Tour Hekla)	1 898	1 069
ZAC du Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres	17 136	964

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, le stock de locaux vacants s'élevait à 101 116 m².

(m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	5 562			308		5 870
Ile-de-France	47 594			12 069	18	59 681
Province	12 678			5 064		17 742
International	17 526			297		17 823
Total	83 360	0	0	17 738	18	101 116

Les contentieux

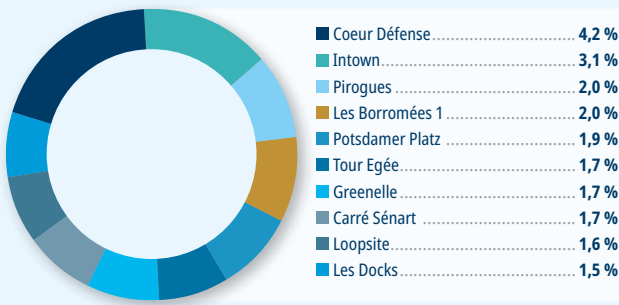
Provisions contentieux

(€)	31/12/2024 (a)	31/12/2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-7 196 650,34	-8 360 863,38	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 928 907,81	-1 140 980,49	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	1 439 430,37	2 305 193,53	
Provision pour contentieux fin de période	-7 686 127,78	-7 196 650,34	6,80 %

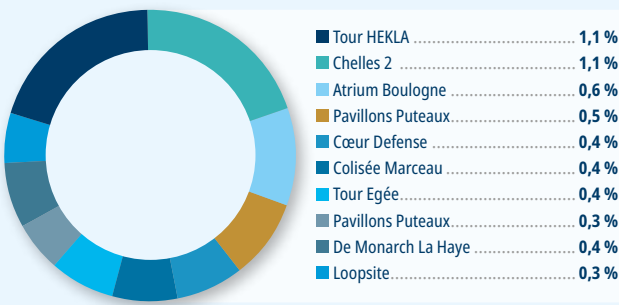
Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant de contentieux en quote part d'Edissimmo au 31/12/2024 en K€
22 rue Auboin - 92110 Clichy	1 979
94 rue de Provence - 75009 Paris	626
10 place de Joliette - 13002 Marseille	516

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 21,33 % du loyer total



TOP 10 des surfaces vacantes représentant 5,5 % de la surface totale



II - MARCHÉS DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

1 - Marché des parts

Marché Primaire

Mois	Souscriptions			Demande de retraits			
	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant (en €)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	3 473	204	708 492	3 462	187,69	649 782,78	350 282
Février	3 188	204	650 352	3 178	187,69	596 478,82	367 877
Mars	7 035	191	1 343 685	7 026	175,73	1 234 678,98	353 047
Avril	3 381	191	645 771	3 370	175,73	592 210,1	370 067
Mai	2 640	191	504 240	2 631	175,73	462 345,63	387 737
Juin	2 661	191	508 251	2 653	175,73	466 211,69	404 725
Juillet	1 803	191	344 373	1 793	175,73	315 083,89	422 713
Août	978	191	186 798	969	175,73	170 282,37	437 454
Septembre	1 809	191	345 519	1 801	175,73	316 489,73	452 752
Octobre	1 761	191	336 351	1 751	175,73	307 703,23	474 150
Novembre	1 306	191	249 446	1 297	175,73	227 921,81	413 789
Décembre	414	191	79 074	406	175,73	71 346,38	429 511
Total 2024	30 449		5 902 352	30 337		5 410 535,41	

Marché secondaire

Néant.

Marché de gré à gré

1 691 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

Fonds de remboursement

La SCPI a doté un fonds de remboursement à hauteur de 30 M€, issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 11,36 M€ au 4^e trimestre 2024. Le solde restant est placé en support monétaire sur un OPCVM sans risque en attendant les prochaines périodes d'utilisation.

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	Total 2024
Nombre de parts				74 981	74 981
Prix (€)				151,46	151,46
Montant (€)				11 356 622,26	11 356 622,26

2 - Le capital

Évolution du capital fin de période

	2020	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal (€)	2 475 305 145	2 590 368 183	2 704 990 275	2 714 723 982	2 703 269 025
Nombre de parts	16 178 465	16 930 511	17 679 675	17 743 294	17 668 425
Nombre d'associés	60 844	60 805	60 573	60 146	59 581
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	250 239 158	183 605 699	177 551 157	18 834 671,81	491 999
Rémunération TTI de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	24 384 222	19 618 345	19 501 560	4 960 720	1 132 616
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	237	237	237	204	191

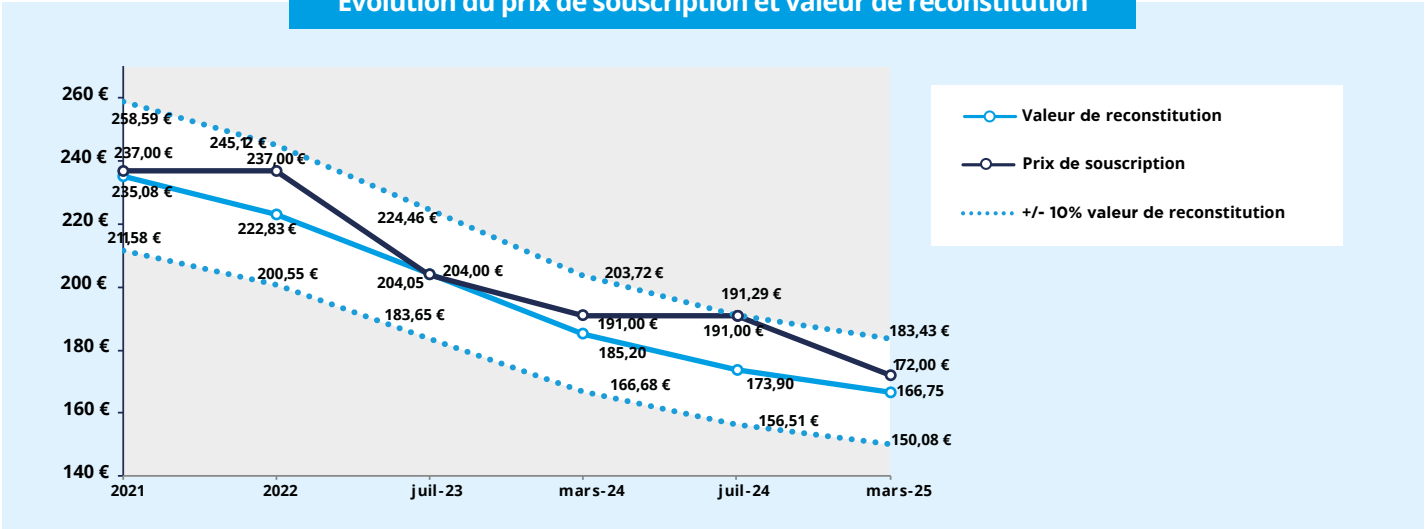
(1) diminué des retraits réalisés. (2) prix payé par le souscripteur.

Le prix de souscription est passé de 204 € à 191 € au 15 mars 2024.
Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en jouissance est de 17 665 750 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 17 731 698.

Historique des valeurs de souscription depuis 2021

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 mars 2025, le prix de souscription fixé à 172 € se situe 3,15 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2024 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 2 932 903 117,94 € hors droits et à 3 078 333 965,01 € droits inclus, soit une baisse de -6,34 % droits inclus entre 2024 et 2023.

(€)	31/12/2024	31/12/2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	2 565 223 423,37	2 861 455 395,99	-10,35 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers et leurs principales caractéristiques.

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	3 318 841 802,27	3 375 237 175,13
Valeur de réalisation	2 565 223 423,37	2 861 455 395,99
Valeur de reconstitution	2 946 139 174,67	3 286 107 044,29
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	187,84	190,23
Valeur de réalisation	145,19	161,27
Valeur de reconstitution	166,75	185,20

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'Expert en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

III - PERFORMANCE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI = $\frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année } n}$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2024	2023
Taux de distribution	4,27 %	3,77 %
• Dividende brut par part	8,71 €	8,94 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	16,50 %	17,01 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	204,00 €	237,00 €

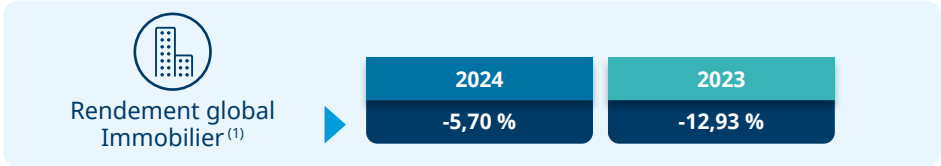
(2) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). Ce pourcentage est exprimé par rapport au dividende avant impôt sur revenus financiers.

Calcul du dividende brut par part	2024	2023
Dividende brut par part = A + B	8,71 €	8,94 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	8,53 €	8,53 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B = (1)+(2)	0,18 €	0,42 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs (1)	0,06 €	0,33 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,12 €	0,09 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (3) (3)	0,25 €	0,27 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A -(3)	8,28 €	8,26 €

(3) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier = $\text{Taux de distribution de l'année } n + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1$



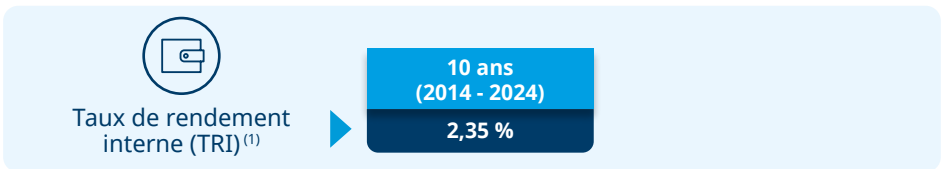
Évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier de l'année n	204,00 €	237,00 €	237,00 €	237,00 €	235,00 €
Variation n/n-1	-13,92 %	0,00 %	0,00 %	0,85 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	145,19 ⁽¹⁾	161,27 €	193,60 €	204,17 €	199,45 €
Variation n/n-1	-9,97 %	-16,70 %	-5,18 %	2,37 %	-1,90 %

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2025.

Taux de rendement interne (TRI)

TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



(1) Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2024 (a)	31/12/2023 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	58 738 705	59 906 594	
Autres produits	96 710 479	96 986 725	
Produits financiers ⁽²⁾	1 739 513	962 547	
Sous-total produits	157 188 696	157 855 865	-0,42 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-3 399 445	-2 842 418	
Frais généraux	-13 065 446	-12 852 538	
Travaux de remise en état	-28 129	-204 039	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-4 031 189	-3 390 826	
Provisions pour charges non récupérables	-2 210 750	-5 350 066	
Charges financières sur emprunts	-8 470 794	-4 808 402	
Sous-total charges et provisions	-31 205 753	-29 448 290	5,97 %
Résultat exceptionnel		2 397	
Résultat comptable	125 982 943	128 409 973	-1,89 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	7,10	7,26	-2,13 %
Dividendes avant impôt sur revenus financiers ⁽⁶⁾	-8,53	-8,53	
dont Distribution plus-value immobilière		-1,36	
dont Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-0,51	-0,20	157,95 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	3,71	5,12	-27,51 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de participations dans les sociétés et produits de rémunération des comptes bancaires. (3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redevances de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) Pour une part portée en jouissance pour une année. (7) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Précisions sur certains postes de charges

Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-261 126,13	30 286,28	
Assurances	13 267,77	-15 468,49	
Honoraires	-1 453 438,41	-1 107 284,32	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 619 467,18	-1 635 569,09	
Autres	-78 680,59	-114 382,63	
Total	-3 399 444,54	-2 842 418,25	19,60 %

■ Dont entretiens et réparations

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice non refacturables auprès des locataires. Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
The Crown bd Paul Montel	06000	Nice	Remplacement parements verres hall d'entrées	-104 994,60
3 Avenue du Stade de France	93200	Saint Denis	Comportement mission dalles sous sol	-49 612,50
2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau	93200	Saint Denis	Divers travaux d'entretien	-21 502,54
Autres immeubles			Divers travaux d'entretien	-118 901,93
Total				-295 011,57

Les principaux immeubles concernés par les remboursements de sinistres sont les suivants :

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
The Crown bd Paul Montel	06000	Nice	13 233,99
3-5 rue St Georges	75009	Paris	9 080,77
278 Bis /280 Avenue Bonaparte	92500	Rueil-Malmaison	4 999,98
Autres immeubles			6 570,70
Total			33 885,44

■ Dont assurances

Le montant de 13 267,77 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2024 ainsi que des remboursements de cotisations d'assurances sur exercice antérieur.

■ Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-313 360,63
Divers	-1 140 077,78
Total	-1 453 438,41

■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-1 218 384,82
Taxes sur bureaux	-404 098,51
Taxes stationnements	8 229,17
Impôts et taxes diverses	-5 213,02
Total	-1 619 467,18

■ Dont autres

Nature	(€)
Frais d'acte et contentieux	-78 680,59
Total	-78 680,59

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2025-2029.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2023	-5 245 723,11
Dotation aux provisions	-883 432,88
Reprise de provisions	51 520,00
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	68 500,07
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2024	-6 009 135,92
Solde dotation reprise	-831 912,81
Charges de gros entretien	-294 697,63
Impact net gros entretien	-1 126 610,44

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(€)
ZAC Val Bréon 1	77610	Chatres	Création muret béton maintien de terre	-61 753,50
14-18 avenue Gendarme Castermat	77500	Chelles	Provision sur travaux	-58 076,16
88ter Leclerc	68270	Boulogne	Remplacement extincteurs / modernisation vidéo surveillance	-48 041,49
Autres Immeubles				-126 826,48
Total				-294 697,63

Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 28 129,41 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
The Crown bd Paul Montel	06000	Nice	Remplacement vannes chaud et froid	-14 658,03
AXIUM-4-6 rue Marceau	92130	Issy les moulineaux	Remplacement système porte coulissante	-12 253,05
Autres Immeubles				-1 218,33
Total				-28 129,41

Frais généraux

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-9 532 144,08	-8 581 150,11	
Honoraires de commissaires aux comptes	-95 748,00	-85 773,50	
Frais divers de gestion	-2 659 960,25	-3 486 696,81	
Impôts étrangers	-777 593,55	-698 917,40	
Total	-13 065 445,88	-12 852 537,82	1,66 %

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :
 - La commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 9 532 144,08 € en 2024.
 - La commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 0 €.

- La commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 178 512,83 €.
- La commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour 0 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 659 960,25 € incluent notamment :

- Des coûts liés à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (806 711,15 €),
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (5 518 €),
- Les honoraires d'expertises comptables (759 826,09 €),
- Les frais bancaires (103 856,09 €),
- Les honoraires d'intermédiaires (410 847 €),
- Les honoraires d'expertise (184 005,55 €),
- Les honoraires dépositaire (220 000 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 1 792 929,47 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 462 615,36 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redevances de charges) pour 44 794,71 €.

Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 8 470 794,43 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

Banque	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2024
LCL	19/04/2018	50 000 000	Long terme	-801	Non
CADIF LT	17/07/2020	50 000 000	Long terme	-561	Non
CADIF LT	17/07/2020	50 000 000	Long terme	-711	Non
CADIF LT	21/01/2019	échu	Long terme		Oui
CADIF LT	27/11/2019	50 000 000	Long terme	-590	Non
BECM LT	18/01/2021	45 000 000	Long terme	-496	Non
BECM LT	11/04/2024	50 000 000	Long terme	-2 019	Non
CADIF CT	28/09/2022	100 000 000	Court terme	-2 274	Non
CADIF CT	24/06/2024	50 000 000	Court terme	-1 018	Non

La distribution

Distribution et report à nouveau 2024

(en € en cumul)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	90 795 606,65	5,12
Résultat comptable	125 982 942,97	7,10
Distribution brute annuelle	-142 200 719,15	-8,02
Distribution de plus-value immobilière		0,00
Distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	-9 046 113,38	-0,51
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	65 571 293,94	3,71

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Distribution prévisionnelle 2025

En ce début d'année 2025, nous restons donc prudents et prévoyons pour le 1^{er} trimestre 2025 de distribuer 2,07 €.

Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI EDISSIMMO

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé en 2022 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers issus de filiales détenant des immeubles. Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

L'objectif poursuivi a été d'avoir un traitement homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de **transparisation des participations indirectes**.

Le travail comptable de transparisation a consisté à assembler les comptes des filiales à ceux de la SCPI. Il ne s'agit pas d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles. Les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

Les filiales ont pu être acquises avec d'autres investisseurs, aussi nous appliquons à ces participations le % de détention de la SCPI au sein de la participation.

Les données de la SCPI et les données transparisées des filiales sont regroupées sous trois thématiques :

- Actifs immobiliers,
- Financements,
- Résultat de la SCPI.

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique / Hébergements / Parc d'activités	TOTAL
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	476 308	123 611	352 345	952 265
Prix d'acquisition à l'acte hors droit ⁽¹⁾	3 126 540 340	607 771 231	493 130 340	4 227 441 911
Valeurs brutes fin de période ⁽²⁾	2 956 353 568	616 239 134	561 446 483	4 134 039 185
Valeurs estimées du patrimoine ⁽³⁾	2 289 173 733	437 766 838	531 701 425	3 258 641 996

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2024. (3) valeurs estimées résultant des expertises 2024.

Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI Direct	Filiales			Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Sous total filiales	
Emprunts affectés à l'immobilier	-397 000 000	-435 785 672	-147 644 529	-583 430 201	-980 430 201
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-391 746			-215 619	-607 364

Eléments du compte de résultat retenu, en pourcentage de détention, répartis entre le patrimoine des filiales et celui détenu en direct par la SCPI

(€)	Immeubles détenus en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
Résultat de l'activité immobilière				
Loyers	58 738 705	126 938 913	185 677 617	100 %
Charges non récupérables	-5 638 324	-11 798 543	-17 436 868	-9 %
Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾	-1 126 610	-	-1 126 610	-1 %
Impact des douteux	-1 172 968	-1 385 854	-2 558 822	-1 %
Frais de gestion et de fonctionnement				
Commission de gestion de la SGP ⁽²⁾	-9 532 144	12 691	-9 519 453	-5 %
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	-3 533 315	-4 299 537	-7 832 852	-4 %
Résultat de l'activité financière				
Intérêts des emprunts	-8 470 794	-12 342 193	-20 812 988	-11 %
Autres charges financières	13	-1 086 650	-1 086 636	-1 %
Produits financiers	1 739 513	1 639 702	3 379 215	2 %
Résultat exceptionnel				
Résultat exceptionnel	-	137 801	137 801	0 %

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales. (2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 9 353 631,14 €, est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales. (3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

Fiscalité pour une part (€)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes avant impôt sur revenus financiers ⁽³⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽¹⁾
7,10	8,53	8,09	7,16	0,93

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes avant impôt sur revenus financiers ⁽³⁾	Revenus imposables ⁽²⁾
7,10	8,53	-0,81

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2024.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2024.

(3) Dont plus-values immobilières distribuées 0,00 €

Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur 0,51 €

Pour plus d'informations, se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'évènements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels), répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie, répartition des revenus locatifs, poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

Selon la note d'information, le fonds peut contracter des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de plafonds exprimés en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2024 est de 28,4 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20 % ; le niveau des engagements au 31 décembre 2024 est de 0,02 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 137,2 %
- levier méthode de l'engagement : 138,4 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2024 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

V - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI EDISSIMMO

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification entraîne la réduction du nombre de postes ouverts à l'élection du Conseil de surveillance de cette année. Le nombre de poste ouvert est ainsi réduit de 5 à 2.

Par ailleurs, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3 et le nombre maximum à 12 membres.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq (5) mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine (toutes sociétés de gestion confondues).

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cent (100) parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, deux Vice-Présidents et éventuellement un secrétaire.

Le Conseil de Surveillance est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il présente chaque année un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission à l'Assemblée Générale et il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque 4 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en juin, en octobre et en décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI.

Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de Surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

Chaque réunion du Conseil de Surveillance se compose d'une réunion préparatoire le matin ne réunissant que les membres du Conseil et d'une réunion plénière regroupant les membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion et lorsque cela est nécessaire les Commissaires aux Comptes.

Afin de faciliter la collaboration entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance réunit également un comité comptable et financier en mars avant le Conseil de Surveillance.

La composition de ce comité relève de la seule responsabilité du Conseil de Surveillance qui en choisit les membres. L'objet de ce comité est de faciliter l'échange d'information entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et d'examiner de manière approfondie les comptes de la SCPI, en posant toutes les questions et en se faisant communiquer tous les documents relatifs à ce sujet.

Un rapporteur au sein de ce comité sera chargé de diffuser à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance la synthèse des travaux du comité.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cession et d'acquisition.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Conformité, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.

- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires¹) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

1 Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales

- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG).

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

V - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de la Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux ; ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR du contribuable.

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

■ Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propiétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propiété des parts de SCPI concernées.

■ Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou

75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;

- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Détermination de l'assiette imposable

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur
Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.
2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI
La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.
3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)
Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :
 - a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.
 - b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant : les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;

les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution est prélevée au taux de 3 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250 000 et 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle comprise entre 500 000 et 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune) ou 4 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune).

Contribution différentielle sur les hauts revenus

L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Cette contribution est en principe temporaire puisqu'elle s'applique pour un an seulement, au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

Les contribuables concernés par le CDHR sont ceux fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4B du CGI, dont le revenu fiscal de référence (après retraitement de certains revenus ou abattements exclus du calcul ou pris en compte partiellement) excède :

- 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts. Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France.

Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n°260 et 270).

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).

- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, mais ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'IR.

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut :

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des organismes sans but lucratif n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ou l'IS, ce crédit d'impôt ne peut toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, ou d'IS.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Îles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Îles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes,

imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de

leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus ⁽¹⁾.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats et ne sont pas imposables en France ; les modalités de suppression d'une éventuelle double imposition doivent, le cas échéant, être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values réalisées à titre occasionnel et tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non-résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine ⁽²⁾.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

2 - Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	252 135	283 569	280 275	203 567	30 337
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,56 %	1,67 %	1,59 %	1,15 %	0,17 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			19 225	331 951	429 511
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	Plusieurs mois	Plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)					

Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	8,09	7,43	5,98	5,03	5,12
Dividende avant impôt sur revenus financiers	8,93	8,53	8,53	8,53	8,53
Dont distribution de plus-value immobilière	1,72			1,36	
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	1,65	0,40	0,22	0,20	0,51
Résultat de l'exercice	6,55	7,08	7,57	7,26	7,10
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	7,43	5,98	5,03	5,12	3,71
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-0,09	-1,87	-3,61		

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Emploi des fonds

(€)	2023	Variation	2024
I - FONDS COLLECTÉS	3 604 105 438,35	60 592 523,58	3 664 697 961,93
Capital	2 714 723 982,00	-11 454 957,00	2 703 269 025,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	584 135 733,24	-19 706 796,31	564 428 936,93
Financements / emprunts	305 245 723,11	91 754 276,89	397 000 000,00
II - EMPLOIS DES FONDS	-3 543 508 997,32	-66 735 708,62	-3 610 244 705,94
Plus ou moins-values comptables	9 306,84	-9 306,84	
Réserves			
Report à nouveau	85 589 579,79	-3 800 509,67	81 789 070,12
Investissements ⁽²⁾	-3 629 107 883,95	-62 925 892,11	-3 692 033 776,06
Total I+II	60 596 441,03	-6 143 185,04	54 453 255,99
III - ENGAGEMENTS			
Sommes restant à payer sur VEFA et CPI ⁽³⁾			
Total III	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir (I + II + III)	60 596 441,03	-6 143 185,04	54 453 255,99

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

(2) dont 56 562 905 € sur les cessions des immeubles Dion Bouton à Puteaux pour lesquelles l'encaissement se fera au plus tard le 30 juin 2025.

(3) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		7	36	38	374	455
Montant total des factures concernées (en € HT)		233 997,26	-34 223,31	2 254 867,65	2 230 176,03	4 684 817,63
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,31 %	-0,05 %	3,02 %	2,98 %	6,27 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de biens concernant ces créances. Le montant des créances concernées ne sont pas significatives, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		4	28	26	561	619
Montant total des factures concernées (en € HT)		-278	8 334	166 422	5 667 327	5 841 805,44
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			0,02 %	0,43 %	14,54 %	14,99 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	4,08	47,36 %	3,71	36,10 %	3,54	34,54 %	3,39	37,85 %	3,27	36,85 %
Produits de participations	4,36	50,61 %	5,18	50,39 %	5,47	53,39 %	5,48	61,27 %	5,45	61,52 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,09	1,00 %	0,03	0,28 %	0,04	0,40 %	0,05	0,61 %	0,10	1,11 %
Produits divers	0,09	1,03 %	1,36	13,23 %	1,20	11,67 %	0,02	0,27 %	0,05	0,53 %
Total des revenus	8,62	100,00 %	10,28	100,00 %	10,24	100,00 %	8,95	100,00 %	8,87	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-0,55	-6,38 %	-0,58	-5,61 %	-0,51	-4,96 %	-0,63	-7,06 %	-0,59	-6,69 %
Autres frais de gestion	-0,29	-3,31 %	-1,51	-14,69 %	-1,37	-13,34 %	-0,08	-0,89 %	-0,20	-2,20 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,03	-0,35 %	-0,04	-0,37 %	-0,04	-0,36 %	-0,05	-0,50 %	-0,04	-0,41 %
Charges locatives non récupérables	-0,59	-6,84 %	-0,52	-5,04 %	-0,50	-4,84 %	-0,45	-5,06 %	-0,28	-3,15 %
Sous-total charges externes	-1,45	-16,87 %	-2,64	-25,70 %	-2,41	-23,49 %	-1,21	-13,52 %	-1,10	-12,45 %
Charges internes⁽¹⁾										
Amortissements										
– patrimoine										
– autres										
Provision nette ⁽²⁾										
– pour travaux	0,01	0,12 %	-0,07	-0,64 %	-0,05	-0,47 %	-0,18	-2,00 %	-0,05	-0,56 %
– autres	-0,19	-2,17 %	-0,09	-0,89 %	0,12	1,13 %	0,01	0,09 %	-0,12	-1,38 %
Sous-total charges internes	-0,18	-2,05 %	-0,16	-1,53 %	0,07	0,66 %	-0,17	-1,90 %	-0,17	-1,94 %
Total des charges	-1,63	-18,92 %	-2,80	-27,23 %	-2,34	-22,83 %	-1,38	-15,42 %	-1,28	-14,39 %
Charges financières	-0,43	-5,02 %	-0,40	-3,86 %	-0,33	-3,23 %	-0,31	-3,46 %	-0,48	-5,47 %
Résultat courant	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %	7,26	81,12 %	7,10	80,14 %
Produits exceptionnels										
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %	7,26	81,12 %	7,10	80,14 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	0,76	8,84 %	1,45	14,15 %	0,96	9,41 %	-0,10	-1,07 %	1,43	16,13 %
Revenu brut distribué	8,93	103,64 %	8,53	83,00 %	8,53	83,25 %	8,53	95,31 %	8,53	96,21 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	1,65		0,40		0,22		0,20		0,51	
Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾	1,72	19,96 %					1,36	15,20 %		

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) Variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) Pour une année entière de jouissance.

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	1 064 786 792,58	980 901 711,39	1 084 511 317,09	1 063 396 550,00
Immobilisations en cours	1 933 788,61	1 933 788,61	2 392 469,81	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 066 720 581,19	982 835 500,00	1 086 903 786,90	1 063 396 550,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	-6 009 135,92		-5 245 723,11	
Grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-6 009 135,92	0,00	-5 245 723,11	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	2 148 293 989,17	1 458 620 958,64	2 168 128 314,95	1 658 532 452,86
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-14 427 453,60		-14 427 453,60	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	2 133 866 535,57	1 458 620 958,64	2 153 700 861,35	1 658 532 452,86
TOTAL I - Placements immobiliers	3 194 577 980,84	2 441 456 458,64	3 235 358 925,14	2 721 929 002,86
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	491 446 659,30	491 446 659,30	388 503 235,70	388 503 235,70
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	491 446 659,30	491 446 659,30	388 503 235,70	388 503 235,70
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,20	0,20	0,20	0,20
Immobilisations financières autres que les titres de participations	452 557,19	452 557,19	450 492,95	450 492,95
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	452 557,39	452 557,39	450 493,15	450 493,15
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	12 556 687,12	12 556 687,12	10 801 672,88	10 801 672,88
Provisions pour dépréciation des créances	-7 686 127,78	-7 686 127,78	-7 196 650,34	-7 196 650,34
Autres créances	98 632 237,55	98 632 237,55	105 686 015,20	105 686 015,20
Sous-total 2 - Créances	103 502 796,89	103 502 796,89	109 291 037,74	109 291 037,74

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	422 361,83	422 361,83	4 783 442,84	4 783 442,84
Fonds de remboursement	18 643 377,74	18 643 377,74	30 000 000,00	30 000 000,00
Autres disponibilités	11 435 427,13	11 435 427,13	8 682 459,88	8 682 459,88
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	30 501 166,70	30 501 166,70	43 465 902,72	43 465 902,72
TOTAL III - Actifs d'exploitation	134 456 520,98	134 456 520,98	153 207 433,61	153 207 433,61
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-2 781 352,07	-2 781 352,07	-1 254 741,62	-1 254 741,62
Dettes				
Dettes financières	-413 876 918,80	-413 876 918,80	-312 559 883,23	-312 559 883,23
Dettes d'exploitation	-9 554 980,73	-9 554 980,73	-10 711 957,77	-10 711 957,77
Dettes diverses	-75 737 677,60	-75 737 677,60	-78 045 053,01	-78 045 053,01
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-501 950 929,20	-501 950 929,20	-402 571 635,63	-402 571 635,63
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	151 538,48	151 538,48	151 538,48	151 538,48
Charges à répartir sur plusieurs exercices	496 856,70		351 856,86	
Produits constatés d'avance	-336 824,83	-336 824,83	235 820,97	235 820,97
TOTAL V - Comptes de régularisation	311 570,35	-185 286,35	739 216,31	387 359,45
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 318 841 802,27		3 375 237 175,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		2 565 223 423,37		2 861 455 395,99

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 31/12/2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	2 714 723 982,00		-11 454 957,00	2 703 269 025,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1 - Capital	2 714 723 982,00		-11 454 957,00	2 703 269 025,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 128 727 857,66		589 959,97	1 129 317 817,63
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-468 370 780,60		-20 257 179,43	-488 627 960,03
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-76 221 343,82		-39 576,85	-76 260 920,67
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2 - Primes d'émission	584 135 733,24		-19 706 796,31	564 428 936,93
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-14 427 453,60			-14 427 453,60
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	9 306,84		-9 306,84	
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	85 589 579,79	5 206 026,86	-9 006 536,53	81 789 070,12
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	71 171 433,03	5 206 026,86	-9 015 843,37	67 361 616,52
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	128 409 972,56	-128 409 972,56	125 982 942,97	125 982 942,97
Acomptes sur distribution	-123 203 945,70	123 203 945,70	-142 200 719,15	-142 200 719,15
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	5 206 026,86	-5 206 026,86	-16 217 776,18	-16 217 776,18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	3 375 237 175,13	0,00	-56 395 372,86	3 318 841 802,27

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 39 576,85 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2024 sur le résultat 2023 de 9 046 113,38 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 26/06/2024.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties ⁽¹⁾	50 000 000,00	50 000 000,00
Engagements donnés		
Engagements reçus ⁽²⁾	48 000 000,00	100 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions ⁽³⁾	7 763 160,93	10 965 978,23

(1) La SCPI a consenti des promesses d'affectation hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont ZAC Val Bréon Bât 3 à Châtres et 52 boulevard de Sébastopol à Paris. (2) Un emprunt CADIF court terme pour 48 000 000 € n'a pas été tiré. (3) Avals et cautions bancaires.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	57 909 736,48		59 721 642,52	
Charges facturées	15 992 296,29		16 793 522,30	
Produits des participations contrôlées	91 507 126,68		91 141 299,20	
Produits annexes	828 968,04		428 855,42	
Reprise de provisions pour gros entretiens	51 520,00		66 780,00	
Transfert de charges immobilières	58 626,07		1 787 655,97	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		166 348 273,56		169 939 755,41
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 992 296,29		16 793 522,30	
Travaux de gros entretiens	294 697,63		404 672,67	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	346 497,34		392 712,96	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	883 432,81		2 916 396,16	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	5 350 452,80		9 791 466,70	
Sous-total 2 - Charges immobilières		22 867 376,87		30 298 770,79
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		143 480 896,69		139 640 984,62
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 439 430,37		2 305 193,53	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	2 469 272,49		6 616 647,97	
Autres produits	5 212,19		1 022,46	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		3 913 915,05		8 922 863,96
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	10 518 800,85		10 237 078,54	
Charges d'exploitation de la société	3 723 231,62		3 756 311,86	
Diverses charges d'exploitation	1 856 116,20		5 216 137,03	
Dotation aux amortissements d'exploitation	205 000,16		524 904,28	
Dotations aux provisions d'exploitation	1 526 610,45		801 328,01	
Dépréciation des créances douteuses	1 928 907,81		1 140 980,49	
Sous-Total 2 - Charges d'exploitation		19 758 667,09		21 676 740,21
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-15 844 752,04		-12 753 876,25

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	5 203 352,09		5 845 425,60	
Autres produits financiers	1 739 530,62		1 150 120,27	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		6 942 882,71		6 995 545,87
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	8 470 794,43		4 995 877,35	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 448,10		14 689,03	
Dépréciation financières	123 841,86		464 512,62	
Sous-total 2 - Charges financières		8 596 084,39		5 475 079,00
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 653 201,68		1 520 466,87
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			2 397,32	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		2 397,32
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		2 397,32
Résultat net (I+II+III+IV)		125 982 942,97		128 409 972,56

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Evènements significatifs de l'exercice 2024 / Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes ou de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evènements post clôture

Compte tenu de la baisse des expertises entre fin 2023 et fin 2024 et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 172 € par part pour un prix de retrait de 158,25 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse de 9,95 % reflétant la baisse des valeurs réalisation et de reconstitution au cours de l'année 2024.

Le fonds de remboursement a été de nouveau activé sur le 2^e trimestre 2025 et proposé aux associés éligibles.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :

- colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
- colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir

une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 février 2025.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie au regard du dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Charges prélevées sur la prime d'émission

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 19 des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 1,993 % TTI pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article 19 des statuts :

- Commission de gestion : 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
 - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
 - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
 - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
 - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
 - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
 - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
 - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	683 910 934,04	633 495 500,00	679 151 709,50	681 849 550,00
Commerces	135 718 883,78	55 840 000,00	135 680 335,96	67 997 000,00
Hôtel / Hébergement	99 997 034,86	96 800 000,00	125 794 779,79	116 160 000,00
Locaux d'activités et mixtes	6 127 092,24	16 200 000,00	5 615 132,44	15 400 000,00
Logistique / stockage	121 866 706,07	159 640 000,00	121 575 494,22	158 890 000,00
Clinique	19 099 930,21	20 860 000,00	19 086 334,99	23 100 000,00
Immobilisation en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	1 066 720 581,19	982 835 500,00	1 086 903 786,90	1 063 396 550,00
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / commerces	2 639 740 648,47	1 950 067 617,94	2 556 631 550,65	2 047 035 688,56
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	2 639 740 648,47	1 950 067 617,94	2 556 631 550,65	2 047 035 688,56
Total	3 706 461 229,66	2 932 903 117,94	3 643 535 337,55	3 110 432 238,56

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Ile-de-France										
7 rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007	2008	Bureaux Autres	4 586 26			19 490 392,98	1 493 474,99	20 983 867,97
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 745 995,22	6 349 987,52	60 095 982,74
22/30 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 160 309,16	434 637,55	10 594 946,71
5 allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux	4 090			17 912 543,20	7 033 514,96	24 946 058,16
20 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 362 822,85	452 138,62	7 814 961,47
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 134 704,70	4 593 700,98	12 728 405,68
247 avenue Paul Vaillant Couturier (67 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	9 067			39 087 468,11	96 327,62	39 183 795,73
boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 645 639,01	159 924,79	31 805 563,80
2 rue Marceau (45 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 528 115,22	4 554 615,02	42 082 730,24
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 178 595,22	1 052 035,82	18 230 631,04
14/18 avenue Charles De Gaulle (42,5 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 218 766,12	48 262,80	28 267 028,92
6 boulevard Douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 715 118,30	761 190,15	25 476 308,45
2 avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDÉ	27/06/2017		Bureaux	5 163			42 425 966,23	33 385,18	42 459 351,41
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 663 595,22	244 250,13	53 907 845,35
Total Bureaux Ile-de-France				14	77 692	305 335 500,00	22 872 180,35	391 270 031,51	27 307 446,13	418 577 477,64
Les 16 Arpents route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 626 636,93	34 846,90	3 661 483,83
14/18 avenue Gendarme Castermat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 865 596,18	14 317 566,81	76 183 162,99
Total Commerces Ile-de-France				2	23 616	10 200 000,00	763 636,36	65 492 233,10	14 352 413,71	79 844 646,81
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 183 875,38	1 681 376,21	35 865 251,59
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 822 744,70	1 465 385,39	33 288 130,09
Total Logistique / stockage Ile-de-France				2	97 384	92 210 000,00	6 923 582,64	66 006 620,08	3 146 761,60	69 153 381,68
Paris										
94 avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	1 560			4 059 242,85	2 236 656,99	6 295 899,84
27 rue Duret	75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 102 146,76	1 000 030,84	3 102 177,60
31/35 rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 367 473,60	177 801,40	3 545 275,00
113 rue de L'Université	75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 169 289,88	783 591,97	3 952 881,85
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 477 105,79	1 597 967,83	3 075 073,62
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 123 555,17	1 733 809,00	4 857 364,17
52 boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371			13 762 934,14	350 022,00	14 112 956,14
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 543 643,03	5 228 687,15	9 772 330,18
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 193 173,98	8 065 356,16	53 258 530,14
12 rue d'Oradour sur Glane (60 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064			31 624 595,22	8 859 286,81	40 483 882,03
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 427 789,22	914 115,14	33 341 904,36
140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 740 395,22	562 226,82	29 302 622,04
Total Bureaux Paris				12	27 536	279 110 000,00	20 983 203,89	173 591 344,83	31 509 552,11	205 100 896,94

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
31 avenue de l'Opéra	75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408			6 142 045,71	1 069 362,01	7 211 407,72
Total Commerces Paris				1	1 271	12 440 000,00	934 542,88	6 142 045,71	1 069 362,01	7 211 407,72
330 rue de Vaugirard Hotel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtel / Hébergement Commerces	1 821 299			4 404 126,92	41 346,42	4 445 473,34
Total hotel / Hébergement Paris				1	2 120	9 300 000,00	762 996,49	4 404 126,92	41 346,42	4 445 473,34
67/69 rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89			2 807 985,71	3 319 106,53	6 127 092,24
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris				1	1 305	16 200 000,00	1 220 259,74	2 807 985,71	3 319 106,53	6 127 092,24
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Résidence senior	3 931			39 011 336,49	336 535,00	39 347 871,49
Total Résidence Senior Paris				1	3 931	28 200 000,00	2 115 000,00	39 011 336,49	336 535,00	39 347 871,49
Régions										
6 rue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 752 520,46	1 337 102,73	16 089 623,19
Boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 340 224,38	352 593,90	29 692 818,28
Tour de Lille, bd de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 313 595,22	1 136 522,78	14 450 118,00
Total Bureaux Régions				3	22 604	49 050 000	3 387 631	57 406 340	2 826 219	60 232 559
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	1995	Commerces	10 048			44 932 101,44	1 331 121,80	46 263 223,24
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 378 221,43	1 021 384,58	2 399 606,01
Total Commerces Régions				2	13 046	33 200 000	2 323 289	46 310 323	2 352 506	48 662 829
Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hotel/ Hébergement	8 425			21 263 595,22	3 227 439,99	24 491 035,21
Center Parcs du Bois aux Daims	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hotel/ Hébergement	8 361			31 708 273,03	4 381,80	31 712 654,83
Total Hotel / Hébergement Régions				2	16 786	59 300 000	4 135 013	52 971 868	3 231 822	56 203 690
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 719 045,22	294 349,82	20 013 395,04
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/2014	2014	Logistique	56 439			32 622 661,37	77 267,99	32 699 929,36
Total Logistique / stockage Régions				2	89 473	67 430 000	4 633 615	52 341 707	371 618	52 713 324
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 073 185,13	26 745,08	19 099 930,21
Total Clinique				1	5 583	20 860 000	1 444 848	19 073 185	26 745	19 099 930
Total Edissimmo 2024 (direct)				44	382 347	982 835 500	72 499 799	976 829 147	89 891 434	1 066 720 581
Rappel Total Edissimmo 2023 (direct)				46	395 744	1 063 396 550,00	78 345 116,93	999 070 503,46	87 833 283	1 086 903 787

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1 922			24 239 276		24 239 276
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			32 023 839		32 023 839
SCI AJP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4 135			25 378 603		25 378 603
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5 690			34 541 971		34 541 971
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493			94 742 551		94 742 551
SCI MPA (ANCELLE)	Titres & créances	24/03/2016	1	1 723			27 137 021		27 137 021
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2 486			19 544 337		19 544 337
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919			156 771 033		156 771 033
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5 506			38 438 800		38 438 800
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5 274			21 630 427		21 630 427
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18 144			129 758 482		129 758 482
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 520			105 200 026		105 200 026
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5 347			42 290 000		42 290 000
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290			152 282 494		152 282 494
SCI ARPE	Titres & créances	07/07/2017	23	57 942			197 356 565		197 356 565
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067			55 800 279		55 800 279
SCI EVI DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	5 172			37 314 168		37 314 168
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017					14 666 720		14 666 720
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5 771			14 986 277		14 986 277
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	6	39 950			120 906 390		120 906 390
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8 117			47 679 353		47 679 353
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	92 941			395 919 847		395 919 847
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6 785			34 985 000		34 985 000
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	3 224			46 144 356		46 144 356
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2 286			46 526 974		46 526 974
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	5 006			31 812 731		31 812 731
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902			111 968 716		111 968 716
SCI ALICE	Titres & créances	09/07/2019	6	117 759			153 224 859		153 224 859
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	2	5 055			25 086 423		25 086 423
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2 719			24 792 329		24 792 329
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8 968			49 426 430		49 426 430
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6 892			42 391 612		42 391 612
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4 165			29 200 000		29 200 000
SCI LARHANIS	Titres & créances	04/12/2019	2	15 959			77 093 613		77 093 613
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019	1	939			23 400 000		23 400 000
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5 765			32 401 149		32 401 149
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876			57 541 106		57 541 106
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7 424			46 054 190		46 054 190
SCI ALIMENTUS	Titres & créances	18/05/2020	1	6 238			19 052 700		19 052 700
SCI LCPD 5	Titres & créances	30/03/2020					30 000		30 000
Total Edissimmo 2024 (indirect)			142	569 918	1 950 067 618	72 931 048	2 639 740 648		2 639 740 648
Rappel Total Edissimmo 2023 (indirect)			145	615 192	2 047 035 689	83 647 995			2 556 631 551
Total Edissimmo 2024 (direct et indirect)			186	952 265	2 932 903 118	145 430 847	3 616 569 795	89 891 434	3 706 461 229
Total Edissimmo 2023 (direct et indirect)			191	1 010 936	3 110 432 239	161 993 112	999 070 503	87 833 283	3 643 535 338

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ	OPCIMMO	IMMANENS IMMO EMIS- SIONS	
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %					
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %		40,00 %		
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %					
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %				
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %				
SCI MPA (ANCELLE)	12,00 %	10,00 %	3,00 %		25,00 %		50,00 %
SCI OMEGA	15,00 %	10,00 %			25,00 %		50,00 %
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %		50,00 %		
SCI STRESEMANN	50,01 %	40,00 %	9,99 %				
SCI XENIOS		75,00 %	25,00 %				
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %		20,00 %		55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %		44,00 %		20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %				
SCI ARPE	40,90 %	52,32 %	6,78 %				
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %			1,90 % 17,10 %	
SCI EVI DANCE	12,00 %	14,50 %			23,50 %		50,00 %
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %		44,99 %		
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %		50,00 %		
SCI AIRDF	0,00 %	57,56 %	12,49 %				29,95 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %				
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %				50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %					
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %				
SCI ALICE	24,22 %	36,55 %	8,18 %		31,06 %		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %				50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %		19,42 %		48,08 %
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %		18,00 %		35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %		18,00 %		35,00 %
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI LARHANIS	50,00 %	50,00 %					
SCI LCPD	75,00 %	25,00 %					
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI AMR	23,70 %	20,44 %			30,86 %		25,00 %
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %					
SCI ALIMENTUS		50,00 %		50,00 %			
SCI LCPD 5	70,00 %	30,00 %					

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	2 343 326,81		862 989,41	68 500,07	51 520,00	3 086 296,15
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026	2 824 672,35		13 943,40			2 838 615,75
Dépenses prévisionnelles sur 2027	71 893,60		3 600,00			75 493,60
Dépenses prévisionnelles sur 2028	5 830,20		2 400,00			8 230,20
Dépenses prévisionnelles sur 2029			500,00			500,00
Total	5 245 722,96	0,00	883 432,81	68 500,07	51 520,00	6 009 135,70

Plan quinquennal

(€)	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Plan gros entretien au 31/12/2024	5 982 862,31	24 717,00	6 000,00	6 000,00	2 500,00	6 022 079,31
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2024	5 982 862,31	19 773,60	3 600,00	2 400,00	500,00	6 009 135,91

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 754 460,70		686,02	1 753 774,68
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 300,04	0,00	686,02	4 817 614,02
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	999 070 503,46	857 527,39	23 697 073,21	976 230 957,64
Agencements et installations	85 440 813,63	6 808 981,04	3 693 959,73	88 555 834,94
Immobilisations en cours	2 392 469,81		458 681,20	1 933 788,61
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	2 153 700 861,35	31 879 470,80	51 713 796,58	2 133 866 535,57
Frais d'acquisition des immeubles	33 018 140,37			33 018 140,37
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	3 275 503 617,40	39 545 979,23	79 563 510,72	3 235 486 085,91
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	450 492,95	2 064,24		452 557,19
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	388 503 235,70	102 943 423,60		491 446 659,30
Sous-total 3 - Immobilisations financières	388 953 728,65	102 945 487,84	0,00	491 899 216,49
Total	3 669 275 646,09	142 491 467,07	79 564 196,74	3 732 202 916,42

TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres.

(€)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI ACADEMIE	40 569 742,50	-15 780 000,00	-5 229 442,50	19 560 300,00		19 560 300,00	12 466 403,37
SCI AIRDF	15 675 200,82		105 229 693,40	120 904 894,22	0,00	120 904 894,22	92 838 051,14
SCI AIRS	5 273 332,82	20 915 000,00	-5 223 332,82	20 965 000,00		20 965 000,00	16 765 963,54
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 815 975,25	24 278 587,67	31 081 649,46
SCI ALIMENTUS	19 021 650,00		31 050,00	19 052 700,00		19 052 700,00	18 853 186,37
SCI AMR	70 271 006,04	-15 087 058,67	-14 152 242,35	41 031 705,02	1 001 237,62	42 032 942,64	31 414 870,13
SCI ALICE	133 085 117,76		-33 431 255,65	99 653 862,11	-0,00	99 653 862,11	87 240 068,41
SCI AVILA	28 806 586,00		-7 876 586,00	20 930 000,00	0,00	20 930 000,00	18 411 626,66
SCI BATIGNOLES	22 425 959,79		-12 054 590,25	10 371 369,54	23 899 948,58	34 271 318,12	27 268 470,63
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		86 783,40	22 655 000,00		22 655 000,00	16 692 426,80
SCI BUDLON	152 641 732,11	-58 340 769,37	-298 549,62	94 002 413,12		94 002 413,12	98 488 124,29
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-15 011 918,37	30 241 964,40	525 000,00	30 766 964,40	12 628,27
SCI HOLD	235 798 410,51	-95 938 720,03	-53 569 604,37	86 290 086,12	84 218,41	86 374 304,53	35 309 299,25
SCI DEUTSCHLAND2018	34 997 591,00		-2 258 787,50	32 738 803,50	746 196,50	33 485 000,00	34 650 121,80
SCI ARPE	189 287 290,58	-53 480 543,98	71 674 714,50	207 481 461,11	-10 163 624,00	197 317 837,11	132 359 691,10
SCI ERGAMUNDI			343 038 411,00	343 038 411,00	0,00	343 038 411,00	218 854 882,42
SCI EVIDANCE	32 642 763,81		-5 283 004,04	27 359 759,77		27 359 759,77	12 582 283,53
SCI GANTRAM	72 985 187,00	-27 500 000,00	568 205,90	46 053 392,90		46 053 392,90	21 566 611,46
SCI GEORG	38 178 610,94		3 456 389,06	41 635 000,00	630 000,00	42 265 000,00	29 188 880,94
SCI HEKLA	49 022 355,20		1 918 094,80	50 940 450,00	0,00	50 940 450,00	18 172 336,35
SCI GREENELLE	31 051 385,27	-26 000 000,73	-5 962 797,64	-911 413,10	35 439 108,71	34 527 695,61	38 303 931,65
SCI TRUDAINE	15 548 370,60		22 809 329,40	38 357 700,00		38 357 700,00	29 057 275,21
SCI LAHRANIS	10 933 464,00		-10 883 464,00	50 000,00	26 494 000,00	26 544 000,00	8 621 304,33
SCI LCPD	23 343 713,91	-22 195 000,00	26 286,10	1 175 000,00	4 500 000,00	5 675 000,00	2 301 894,11
SCI LCPD5			30 000,00	30 000,00	0,00	30 000,00	30 000,00
SCI LYON1	76 308 244,04	-36 937 035,80	-23 691 990,86	15 679 217,38	33 747 212,24	49 426 429,62	34 399 560,54
SCI LYON2	61 724 056,80	-27 444 260,76	-8 970 985,50	25 308 810,54	17 082 801,30	42 391 611,84	32 485 395,13
SCI DEMONARCH	98 870 858,01		-14 343 676,02	84 527 181,99	-0,00	84 527 181,99	52 348 492,64
SCI MPA	26 335 532,68		801 488,33	27 137 021,00	-0,00	27 137 021,00	17 688 296,98
SCI MUNICH104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00	-0,00	46 740 000,00	24 584 795,64
SCI NOWO	32 224 079,00		-389 079,00	31 835 000,00		31 835 000,00	23 444 581,02
SCI OMEGA	19 344 848,14	-5 841 000,00	269 489,24	13 773 337,38	-0,00	13 773 337,38	10 999 892,21
SCI PARCAVENUE			239 266,40	239 266,40	-0,00	239 266,40	208 463,68
SCI POSTBOCK	173 283 341,91	-65 546 439,52	4 231 813,61	111 968 716,01	-0,00	111 968 716,01	77 842 876,69
SCI SEO	147 951 302,57	-49 699 901,68	5 654 599,11	103 906 000,00	-0,00	103 906 000,00	45 633 196,10
SCI STRESEMANN	35 965 257,49		964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	36 622 909,40
SCI TITAN	46 238 265,06		469 988,05	46 708 253,11		46 708 253,11	32 793 918,39
SCI UBERSEERING	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	13 299 767,37
SCI WESTBRIDGE	31 242 487,42	-15 740 173,86	2 033 015,61	17 535 329,17	4 077 355,85	21 612 685,02	8 256 179,80
SCI XENIOS	90 304 912,53	-29 424 812,98	-39 775 099,55	21 105 000,00	-	21 105 000,00	15 480 651,83
Total	2 277 647 809,74	-591 495 717,36	270 350 012,75	1 956 502 105,12	177 364 430,45	2 133 866 535,57	1 458 620 958,64

Ce tableau présente les informations complémentaires relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

Titres contrôlés	Commentaires
SCI AJP94	- La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	La SCI a été liquidée le 17 décembre 2024
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 18/12/2020. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2020.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI ARPE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. L'actif de la SCI a été vendu en 2023. L'emprunt a été remboursé en 2023 suite à la vente de l'actif.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17 ^{ème} (3 224 m²).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ALICE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu.
SCI ALIMENTUS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 754 460,50		686,02	1 753 774,48
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 299,84	0,00	686,02	4 817 613,82
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	34 898 969,15	0,00	0,00	34 898 969,15
Total	39 717 268,99	0,00	686,02	39 716 582,97

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2024
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 726 209,74	3 090 591,52			3 090 591,52
Locataires douteux	9 075 463,14	9 466 095,60			9 466 095,60
Dépréciation des créances	-7 196 650,34	-7 686 127,78			-7 686 127,78
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	29 246 332,20	23 519 992,04			23 519 992,04
Etat et autres collectivités	6 118 445,34	6 118 445,34			6 118 445,34
Associés opération sur capital	3 339 452,56	3 339 452,56			3 339 452,56
Syndic					
Autres débiteurs	66 981 785,10	9 091 442,61	56 562 905,00		65 654 347,61
Total	109 291 037,74	46 939 891,89	56 562 905,00	0,00	103 502 796,89

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien	5 245 723,11	883 432,88	51 520,00	68 500,07	6 009 135,92
Total	5 245 723,11	883 432,88	51 520,00	68 500,07	6 009 135,92

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2024
Provisions pour risques et charges	1 254 741,62	2 781 352,07			2 781 352,07
Dépôts de garantie reçus	7 040 611,58			7 426 822,20	7 426 822,20
Dettes auprès d'établissements de crédit	305 519 271,65	211 450 096,60	195 000 000,00		406 450 096,60
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 711 957,77	9 554 980,73			9 554 980,73
Dettes sur immobilisations	3 941 628,50	3 308 788,50			3 308 788,50
Locataires créditeurs	2 345 321,47	2 527 083,07			2 527 083,07
Dettes aux associés	46 809 560,71	48 049 436,42			48 049 436,42
Dettes fiscales	9 865 356,84	8 605 915,19			8 605 915,19
Autres dettes diverses	15 083 185,49	13 246 454,42			13 246 454,42
Total	402 571 635,63	299 524 107,00	195 000 000,00	7 426 822,20	501 950 929,20

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges sur locaux vacants et non récupérables				
Provision pour litiges		111 440,03		111 440,03
Provision pour risques et charges	1 254 741,62	1 415 170,42		2 669 912,04
Total	1 254 741,62	1 526 610,45	0,00	2 781 352,07

EMPRUNTS

Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (€)	Emprunts tirés (€)	Taux	Echéance
LCL (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
Crédit agricole ile de France (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	04/12/2026
Crédit agricole ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2025
Crédit agricole ile de France (long terme)	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2026
Crédit agricole ile de France (court terme)	3 ans	immobilier	100 000 000,00	52 000 000,00	Variable	28/09/2025
Crédit agricole ile de France (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	24/06/2027
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	5 ans	immobilier	45 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	18/01/2026
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	11/04/2029
Total			445 000 000,00	397 000 000,00		

Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2024	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixes				
LCL	50 000 000,00	50 000 000,00		
Crédit agricole ile de France (long terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
Crédit agricole ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit agricole ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	45 000 000,00		45 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous-total 1 - Emprunts à taux fixes	295 000 000,00	100 000 000,00	195 000 000,00	-
2 - Emprunts à taux variables				
Crédit agricole ile de France (court terme)	52 000 000,00	52 000 000,00		
Crédit agricole ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous-total 2 - Emprunts à taux variables	102 000 000,00	52 000 000,00	50 000 000,00	-
Total	397 000 000,00	152 000 000,00	245 000 000,00	-

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Valeurs mobilières de placement	4 783 442,84	156 090 372,75	160 451 453,76	422 361,83
Fonds de remboursement	30 000 000,00		11 356 622,26	18 643 377,74
Autres disponibilités	8 682 459,88	5 912 923,69	3 159 956,44	11 435 427,13
Total	43 465 902,72	162 003 296,44	174 968 032,46	30 501 166,70

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Charges constatées d'avance	151 538,48			151 538,48
Autres comptes de régularisation	351 856,86	144 999,84		496 856,70
Produits constatés d'avance	235 820,97		572 645,80	-336 824,83
Total	739 216,31	144 999,84	572 645,80	311 570,35

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	17 743 294	30 449	-105 318	17 668 425
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00 €
Total (en €)	2 714 723 982,00	4 658 697,00	-16 113 654,00	2 703 269 025,00

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 714 723 982,00	-11 454 957,00				2 703 269 025,00
Prime d'émission	1 078 912 082,26	589 959,97				1 079 502 042,23
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-468 370 780,60	-20 257 179,43				-488 627 960,03
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-76 221 343,82	-39 576,85				-76 260 920,67
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-14 427 453,60					-14 427 453,60
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	188 884 706,02	27 118 851,93			27 128 158,77	188 875 399,18
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-188 875 399,18					-188 875 399,18
Report à nouveau	85 589 579,79	39 576,85	128 409 972,56	-132 250 059,08		81 789 070,12
Résultat et distribution	5 206 026,86		125 982 942,97	-142 200 719,15	5 206 026,86	-16 217 776,18
Total	3 375 237 175,13					3 318 841 802,27

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	9 306,84	24 153 692,93	24 162 999,77	
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	9 306,84	24 153 692,93	24 162 999,77	0,00

* En vertu de la neuvième résolution de l'AG du 25 juin 2024 il a été décidé d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur sur la prime d'émission.

Immeubles cédés

(€)	Plus-value	Moins-value
Boulevard du Roi Rene et cours d'orbitelle, Aix en Provence	4 762 821,03	
748 route de Grenade, Seilh		9 716 250,23
1-13 rue George Besse , Antony		2 995 246,69
17-21 rue du petit Albi, Cergy		2 680 719,92
ZA de la Petite Montagne Nord et Sud, Evry		7 555 079,63
4 avenue de la Baltique, Villebon	275 758,19	
Liquidation de la SCI LALI		1 110 598,30
Selon neuvième résolution de l'AG du 25 juin 2024	19 115 113,71	
Divers immeubles exercices antérieurs		105 105,00
Total	24 153 692,93	24 162 999,77

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	6 115 335,86	6 536 304,28
- Taxes bureaux	1 408 564,82	1 821 313,11
- Charges locatives	6 512 890,07	5 733 780,28
- Divers	1 955 505,54	2 702 124,63
Total	15 992 296,29	16 793 522,30
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	408 990,54	250 357,69
- Indemnités de résiliation	180 195,86	26 958,61
- Divers	239 781,64	151 539,12
Total	828 968,04	428 855,42
Détail des transferts de charges		
- Honoraires et frais de cession	24 740,63	1 568 695,82
- Remboursement assurance	33 885,44	218 960,15
Total	58 626,07	1 787 655,97

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	2 003 829,02	3 745 086,94
- Charges non récupérables	331 573,99	1 577 185,38
- Assurances non récupérables	-13 267,77	15 468,49
Total	2 322 135,24	5 337 740,81
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	165 351,39	307 850,65
- Honoraires de relocation	133 343,08	153 587,26
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats	194 624,90	150 759,95
- Honoraires et frais de cession	15 290,63	1 568 695,82
- Honoraires d'acquisition	9 450,00	
- Honoraires divers	890 790,39	637 263,13
Total	1 408 850,39	2 818 156,81
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	1 218 384,81	1 086 072,97
- Taxes sur les ordures ménagères		-80 426,29
- Taxes sur les bureaux	395 869,34	616 117,69
- Autres taxes	5 213,02	13 804,71
Total	1 619 467,17	1 635 569,08

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	1 132 615,72	4 960 719,54
- Commission sur cessions d'immeubles	986 656,77	2 597 665,18
- Frais d'émission d'emprunt	350 000,00	
- Commission sur acquisitions d'immeubles		-941 736,75
Total	2 469 272,49	6 616 647,97

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	13 925,02	68 100,00
- Informations associés	300 000,00	185 522,72
- Frais d'assemblée	100 000,00	109 911,41
- Affranchissements	326 820,08	362 799,35
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	25 966,05	23 351,52
Total	766 711,15	749 685,00
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	50 570,00	32 715,00
- Coût Dépositaire	220 000,00	254 822,42
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	5 518,00	169 275,00
- Impôts étrangers	777 593,55	698 917,40
- Tva non récupérable		
Total	1 053 681,55	1 155 729,82
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	40 000,00	36 747,76
- Perte sur créances irrécouvrables	683 490,39	218 422,50
- Commission sur les souscriptions	1 132 615,72	4 960 719,54
- Autres charges de gestion courante	10,09	247,23
Total	1 856 116,20	5 216 137,03

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	162 671 845,91	5,75 %	9 353 631,14
Commission de souscriptions	14 170 095,33	7,99 %	1 132 615,72
Commission sur cessions ⁽²⁾	114 725 000,00	0,86 %	986 656,77
Commission de financement ⁽³⁾			
Commission sur participations ⁽⁴⁾			178 512,94
Commission sur frais et pilotage travaux ⁽⁵⁾			
Commission sur acquisition			
Total			11 651 416,57

(1) Pour administration de la société de gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 5,75 % TTI des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.

(2) Commission d'arbitrage de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

(3) Commission de financement au taux maximum de 0,2 % TTI du montant du financement

Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

Un minimum de 50.000 € et un maximum de 2.000.000€ TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

- 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 Millions € et 500 Millions €
- 0,100% sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et
- 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions €

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

(5) Taux de 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Produits et charges financiers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	5 203 352,09	5 845 425,60
- Intérêts sur VEFA		187 475,35
- Intérêts sur comptes bancaires	1 739 512,94	962 546,59
- Gain de change	17,68	98,33
Total 1 - Produits financiers	6 942 882,71	6 995 545,87
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	8 470 794,43	4 995 877,35
- Agios	1 443,81	14 650,30
- Pertes de change	4,29	38,73
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	123 841,86	464 512,62
Total 2 - Charges financières	8 596 084,39	5 475 079,00
Résultat financier (1-2)	-1 653 201,68	-2 234 584,17

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		2 397,32
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	2 397,32
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)		2 397,32

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (€)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions ⁽⁴⁾	Dividendes de participations ⁽⁵⁾	Produits des comptes courants ⁽⁶⁾
Amundi immobilier			177 568,60	11 651 416,57		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	5 526 123,43	13,64				
SCI AIRDF	1 496,02	1 323 251,82			7 626 344,90	
SCI AIRS	10 847 731,00	479 433,55			989 925,59	
SCI AJP94	1 100 015,50	957 380,08			2 310 569,85	
SCI ANTONY 501		-213 302,50			276 067,24	93 545,04
SCI ALICE	53 570 996,89	2 644 466,25			7 135 239,54	
SCI AVILA	8 270 000,00	304 950,10			1 135 220,18	
SCI BATIGNOLLES LOT 9	11 873 037,53	185 136,00			1 407 411,81	291 816,70
SCI LA BOETIE	1 584 276,00	94 538,40			565 080,85	
SCI BUDLON	58 280 081,06	-1 143,07			4 755 973,49	
SCI CERGY 502		-209 518,70			196 942,12	62 797,98
SCI HOLD	43 384 177,31	283 027,74			1 653 328,76	1 493 152,00
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 500 000,00	380 000,00			2 076 417,07	
SCI ARPE	38 727,85	1 676 195,24			10 704 102,17	
OPPCI ERGAMUNDI	52 881 436,40	5 430 588,05			8 713 697,09	1 890 538,42
SCI EVI-DANCE	9 954 408,08	121 800,00			121 800,00	549 605,83
SCI EVRY 503		-124 706,06			198 626,18	113 889,08
SCI GANTRAM	797,40	663 472,26			2 522 209,58	
SCI GEORG	25 000,00	537 500,00			1 093 165,84	
SCI TOUR HEKLA	54 259 576,40	272 250,00				
SCI GREENELLE	14 275,02	0,03			2 744 319,47	
SCI TRUDAINE	8 169 274,45	214 200,00			1 435 585,89	
SCI LAHRANIS	50 549 612,50	937 125,00			3 009 680,05	
SCI LALI		138,68				
SCI LCPD	17 725 000,00	382 932,50			1 136 852,45	
SCI MONARCH	10 215 368,59	1 718 781,85			3 352 385,84	
SCI MUNICH 104	9 060 279,00	944 184,78			2 397 528,30	
SCI NOWO	566 149,25	196 000,00			625 708,83	
SCI OMEGA	5 771 000,00	0,05			521 755,10	
SCI POSTBOCK	0,02	1 352 382,20			4 798 612,96	
SCI SEO	52 865 033,34	1 314 098,48			4 053 927,42	
SCI STRESEMAN	1 268 800,00	277 775,91			1 510 088,21	
SCI TITAN	971 100,00	1 062 122,44			1 404 848,20	
SCI UBERSEERING	702 776,87	346 358,75			806 525,95	
SCI VILLEBON 504		-241 826,35			377 009,86	98 275,82
SCI WESTBRIDGE	3 179 644,36	406 563,92			1 315 340,04	
SCI XENIOS	525 426,50	336 901,95			713 339,55	
SCI AMR	15 508 163,53	364 426,83			1 943 609,73	609 731,22
SCI LYON 1		391 744,60			1 778 560,00	
SCI LYON 2		455 824,86			1 823 360,00	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	1 256 875,00	312 122,62			1 175 966,57	
SCI MPA					1 100 000,00	
SCI PARC AVENUE		64,29				
Total	491 446 659,30	25 577 256,19	177 568,60	11 651 416,57	91 507 126,68	5 203 352,09

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2024.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2024.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 25 juin 2025

1. Autorisation en vue de la reconstitution du fonds de remboursement

Afin de répondre aux besoins en liquidité de certains porteurs dont les demandes de retrait étaient en attente d'exécution faute de souscriptions en montant suffisant, Amundi Immobilier a proposé en septembre 2024 le fonds de remboursement aux porteurs éligibles de la SCPI.

Conformément aux conditions et limites d'utilisation votées lors de l'assemblée générale de juin 2024, le fonds de remboursement a été proposé aux porteurs ayant une demande de retrait en attente d'exécution depuis au moins 6 mois, en limitant le nombre de parts proposés au montant figurant dans la demande retrait initiale jusqu'à un montant plafonné de 300 parts par associé.

La société de gestion a décidé compte-tenu du contexte de faible collecte de renouveler l'opération en proposant le fonds de remboursement aux porteurs éligibles en date du 31 mars 2025.

Le montant de 30 M€ doté en fonds de remboursement en juillet 2023 sera consommé totalement ou partiellement à la fin du 1^{er} semestre 2025.

Afin de pouvoir continuer à utiliser le fonds de remboursement si les circonstances de marché et la liquidité des parts le justifient, la société de gestion propose de faire voter à l'assemblée générale l'autorisation de pouvoir reconstituer le fonds de remboursement, dans la limite du plafond de 30 M€ après apurement complet des 30 M€ dotés en juillet 2023.

2. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024⁽¹⁾, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements. Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
 - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
 - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
 - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance ;
 - Ces valeurs doivent désormais être **actualisées chaque semestre** (pour les SCPI à capital variable).
 - La **fréquence des expertises** devrait également être modifiée par le décret d'application à paraître.
- Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :
 - la détention de **meubles et biens d'équipement** affectés à l'exploitation des immeubles ;
 - la détention et l'exploitation des **procédés d'énergies renouvelables** ;
 - la détention de **SCI de SCI** et de **titres de sociétés de capitaux** (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).
- Suppression de la **valeur nominale minimale de 150 €** par part.

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Objet social de la SCPI	Article 2 des statuts	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables
Actifs éligibles	Articles 2.1 (Politique de gestion) et 2.2 (politique d'investissement) de la note d'information	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables et des participations directes ou indirectes dans des sociétés
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles 6.4 (Retrait des associés), 7 (Augmentation du capital effectif) et 20.5 (Pouvoirs du Conseil de surveillance)	Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG et de l'autorisation du CS en cas de modification en cours d'exercice Ajout de l' actualisation semestrielle des valorisations
Fréquence des expertises	Statuts article 24	Suppression de la mention de l'expertise quinquennale pour renvoyer à la fréquence prévue par la réglementation
Suppression de la valeur nominale minimum de 150 €	Statuts Note d'information	Réduction de la valeur nominale de 153 à 1 euro et affectation de la différence au compte « prime d'émission », afin de ne pas être contraints par la valeur nominale si la société de gestion était amenée à l'avenir à réduire le prix de souscription à un montant inférieur à 153 €

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
 - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
 - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles 23, 24, 25 et 26 des statuts	Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article 20 des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres Le conseil étant actuellement composé de 15 membres , il est nécessaire de réduire le nombre de postes ouverts au renouvellement cette année (2 postes seulement au lieu de 5 comme indiqué dans l'appel à candidatures) Seront élus les 2 membres ayant recueilli le plus de voix
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article 23 des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

3. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Dans le cadre du rapport annuel 2020 sur l'exercice 2019, Amundi Immobilier avait fait part aux associés de la SCPI de son changement de régime de TVA à compter du 1^{er} janvier 2020, qui avait eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de ses commissions. Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès juin 2020. Nous proposons de profiter de la tenue d'une AGE cette année pour intégrer ces modifications également dans les statuts (taux TTI et non TTC) pour toutes les rémunérations de la Société de Gestion.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation de la présentation des frais entre la note d'information et les statuts	18.2 (Commission de cession), 18.3 (Commission de retrait), 18.4 (Commission de souscription), 18.5 (Commission d'arbitrage), 18.6, (Commission de financement), et 18.7 (Frais de gestion des participations) des statuts	Suppression de la mention des taux TTC puisque la TVA n'est plus facturée. Mention des taux en TTI
Modification de la présentation de la commission de gestion	Article 18.1	Suppression de la mention du taux TTC Mention d'un taux HT Ajout d'une mention pour préciser que la commission de gestion maximum de 10% HT couvre les frais courants d'administration et de gestion de la Société et ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Jamais jusqu'à présent, nous n'avons été plongés dans la perplexité au moment de rédiger ce rapport annuel en cette période de mars pour l'Assemblée Générale Mixte prévue le 25 juin 2025 tant les incertitudes sont nombreuses, complexes et imbriquées, et tant les points de vue sur les faits eux-mêmes diffèrent à chaque instant pour savoir si le verre est à moitié plein ou à moitié vide.

Donc nous ne vous parlerons pas des conséquences des incertitudes de la politique française et européenne sur l'immobilier d'Edissimmo, ni des incertitudes liées à la baisse récente des taux de la Banque Centrale Européenne qui semblent se traduire actuellement par une hausse des taux longs. Nous ne vous parlerons pas également de la poursuite de la guerre d'invasion menée par la Russie en Ukraine pour laquelle quelques espoirs de paix sont évoqués au prix d'une mobilisation de l'épargne en vue d'un réarmement français et européen et probablement, comme souvent, des projets de taxation supplémentaire des épargnants.

Nous ne vous parlerons que des faits que nous avons constatés pour Edissimmo, à vous de décider de la coloration optimiste ou pessimiste que vous entendez leur donner.

1) Les faits

Pour les porteurs de parts Edissimmo que nous sommes, l'année 2024 a été marquée par la décision d'Amundi immobilier, suite à la baisse des valeurs d'expertise fin 2023, d'abaisser le prix de souscription de la part à 191 € à compter du 15 mars 2024, soit une variation de -6,4 %. Et ceci, après une baisse de -13,7 % au 01/08/2023.

Nous avons appris, à l'occasion du conseil de surveillance du 27 mars 2025, que le prix de souscription allait de nouveau être modifié à la baisse parce que les valeurs d'expertise au 31 décembre 2024 ont baissé en moyenne de 2,5 % par rapport à juillet 2024. Le nouveau prix de souscription par part s'établit dorénavant à 172 € et le nouveau prix de retrait par part à 158,25 €.

Les membres du conseil de surveillance s'interrogent pour savoir si nous avons enfin atteint le point bas des prix de l'immobilier. Nous vous laissons le soin de faire votre propre analyse, constatant qu'il y a autant d'opinions que d'interlocuteurs.

A) La distribution : nous constatons qu'elle a été maintenue inchangée au cours de 2024, ce qui est une bonne chose pour les porteurs de parts légitimement attentifs à leurs revenus. Amundi immobilier nous

indique qu'elle fait ses meilleurs efforts maintenir ce dividende pour 2025, autant qu'il lui soit possible, parce que la distribution doit être en adéquation avec le niveau des revenus immobiliers, éventuellement complété par le recours au report à nouveau. Mais celui-ci est fortement sollicité depuis plusieurs trimestres et, à ce rythme, pourrait atteindre ses limites en 2026.

B) La collecte : nous constatons qu'elle s'est quasiment arrêtée, comme pour toutes les SCPI qui ont dû baisser le prix de leurs parts. Comme les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites que si elles sont compensées par des souscriptions, nous constatons que Edissimmo possède 2,43 % de parts en attente de retrait fin 2024 et ceci alors que le fonds de remboursement, qui avait été doté du produit des cessions d'actifs, a été utilisé à hauteur de 11,36 M€ au 4^e trimestre 2024, conformément à une résolution de l'assemblée générale de juin 2024. En ce qui concerne les cessions des parts de gré à gré qui s'effectuent directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, aux conditions librement débattues entre le vendeur et l'acheteur, nous constatons qu'elles restent très anecdotiques.

2) La stratégie historique des immeubles "Core"

Les immeubles "Core" se définissent comme des immeubles caractérisés par leur localisation et leur centralité, leur modernité et notamment leurs labellisations écologiques destinées à favoriser un haut niveau d'occupation auprès de locataires solides financièrement et représentant une marque connue, une absence de travaux avant une longue période de temps et une bonne valeur de revente le moment venu. Ces immeubles rares et parfois emblématiques étaient achetés chers et donc offrent un rendement faible.

Pour améliorer ce rendement faible, plusieurs directions ont été explorées. La première concerne les VEFA acquises par Edissimmo. Ces ventes en l'état futur d'achèvement ont été un plein succès quand les immeubles ainsi achetés ont pu être loués rapidement et en totalité. Cependant les VEFA ne sont pas une solution miracle et notre magnifique tour Hekla à la Défense en est l'exemple: l'immeuble a été livré fin 2022 sans locataire et sa location ultérieure est lente, tardive et très parcellaire. Il est vrai qu'entre la signature de l'acte d'achat de l'immeuble en VEFA et la période de construction allongée par la période de Covid, le contexte économique est devenu nettement moins favorable aux prises de décisions immobilières, et la vacance des immeubles de bureaux a été aggravée par le télétravail et le flex-office, si bien que cet immeuble, acheté initialement en VEFA pour améliorer notre rendement, représente au contraire un coût du vide important. Et ce vide locatif influe aussi sur la baisse de la valeur d'expertise de l'immeuble (cf les différentes méthodes d'expertises des immeubles dans le rapport de l'année précédente) et donc potentiellement peut influencer à la baisse sur le prix de la part d'Edissimmo.

La seconde direction explorée pour améliorer le rendement des immeubles, ce sont les travaux, travaux de rénovation ou de transformation complète et de changement de destination. Sur les documents de présentation, on s'attend à des résultats tout à fait exceptionnels, et à chaque fois que nous avons pu effectuer une visite post-travaux, nous n'avons pas été déçus et nous avons constaté de très belles réalisations par exemple rue du château des rentiers 75013 Paris. Toutefois la contribution des travaux à l'amélioration du rendement de l'immeuble est difficile à calculer précisément, pour des raisons parfois indépendantes de la volonté d'Amundi: par exemple nous pensons au cas heureusement unique d'un immeuble qui, après travaux, n'est pas mieux, ni moins bien loué qu'avant travaux. Et puis surtout, il y a les délais parfois incroyablement longs imposés par les mairies pour l'obtention des permis de travaux, sans parler des exigences parfois changeantes, au fil des élections, sur la nature des travaux acceptables, ou pas, par les services de l'urbanisme. Sans évoquer la durée des travaux eux-mêmes, les impondérables, les aléas divers et les surcoûts. Et pendant cette période où l'immeuble en travaux (donc vide) n'apporte plus de loyers, la SCPI finance les études et les travaux et continue à verser le dividende prévu aux associés.

Cette conviction sur les immeubles "Core" a parfaitement fonctionné des années durant parce que, pendant toute cette longue période de taux très bas voire même légèrement négatifs un court moment, il n'y avait pas vraiment d'alternative autre que les SCPI pour offrir une rémunération dite sans risque à l'épargne des particuliers. La brutale montée des taux en 2023 a bouleversé cet équilibre.

Les valeurs d'expertise des immeubles ont rapidement évolué pour prendre en compte l'impact de la hausse des taux.

Les membres du conseil de surveillance d'Edissimmo constatent que, si beaucoup d'immeubles "Core" conservent heureusement leur valeur d'expertise, ceux qui voient leur valeur baisser sont concernés soit par un rendement faible et difficilement améliorable à court terme, soit par un vide locatif prolongé, soit enfin nécessitent des travaux d'amélioration et des mises aux normes notamment pour répondre au décret tertiaire.

3) Les 6 items de la stratégie d'Edissimmo

A) Maintien du dividende actuel (€ par part)

Notre commentaire :

C'est une exigence forte des membres du conseil et qui est en adéquation complète avec ce que nous pensons des attentes des porteurs de parts. Nous voyons bien que le nombre d'associés reste quasiment inchangé malgré la crise immobilière, et heureusement, parce que nous souhaitons tous continuer à intégrer la distribution du dividende versé par Edissimmo comme un complément de revenus attendu et nécessaire.

Notre réserve :

Le maintien de ce dividende ne sera possible sur le long terme que s'il est en adéquation avec un volume de revenus immobiliers satisfaisant cette distribution. Nous venons d'apprendre en cours de rédaction de ce rapport, à l'occasion de la réunion du conseil du 27 mars 2025, que ce premier item n'est plus mis en avant par la direction d'Amundi immobilier; plusieurs membres du conseil de surveillance évoquent l'hypothèse que les projections de résultats des produits immobiliers envisagés fin 2025 et fin 2026 ne permettraient pas de maintenir la distribution actuelle sans un recours au report à nouveau alors que celui-ci trouverait ses limites dans le courant de l'année 2026.

B) Cessions d'actifs avec un rendement faible au profit d'immeubles à plus fort rendement

Notre commentaire :

Les immeubles qui ont des difficultés locatives du fait d'une vacance élevée, ou d'un turn-over important affectant le taux d'occupation financier ou bien ceux qui nécessitent des travaux importants, ont souvent un rendement trop faible et voient leur valeur d'expertise baisser. La cession de ces immeubles apparaît légitime.

Notre réserve :

Compte tenu du marché actuel, il ne faut pas s'attendre à des ventes rapides et il faudra probablement accepter des moins-values. D'autres immeubles acquis depuis des décennies peuvent au contraire présenter des plus-values intéressantes. Donc à examiner au cas par cas.

C) Augmenter la diversification de la SCPI en réduisant l'allocation bureau

Notre commentaire :

Effectivement l'allocation bureau est beaucoup moins appréciée qu'auparavant; il y a une sur-offre actuellement et beaucoup de bureaux sont vides ou sous-occupés du fait du télétravail qui s'est imposé lors du Covid et qui s'est généralisé depuis. Le tout complété par le flex-office réduit les besoins en surfaces de bureaux. Les membres du conseil de surveillance sont attentifs à une diversification maîtrisée qui pourrait apporter une résilience supplémentaire.

Notre réserve :

Les membres du conseil ne souhaitent pas brader le secteur du bureau car il y a toujours eu des cycles immobiliers et souvent on a observé une période de sous-offres succéder à une période de sur-offres.

Pour pallier les limites de la stratégie "Core", le directeur d'Amundi immobilier en personne nous a présenté la nouvelle stratégie immobilière lors du conseil de surveillance d'octobre 2024 et il nous semble essentiel de vous la détailler pour que vous puissiez faire vos propres appréciations. A titre personnel, c'est la première fois que l'on présente aux membres du conseil une stratégie organisée pour répondre à la complexité de la crise immobilière actuelle.

D) Consolider le revenu avec un asset management intensif

Notre commentaire :

Oui, c'est une orientation stratégique que nous approuvons sans réserve et sur laquelle nous avons toujours challengé la société de gestion. Toutefois nous disons depuis près d'une dizaine d'années, pour le regretter, que notre taux d'occupation financier est voisin de 90 %, ce qui, dans l'absolu, n'est pas si mal. Mais beaucoup de membres du conseil estiment que 10 % de locaux vides, ce qui correspond à environ 100 000 mètres carrés compte tenu de notre patrimoine immobilier, c'est un vide considérable qui rend délicat le maintien du dividende actuel (confer le premier item de la stratégie immobilière).

Notre réserve :

Nous voyons bien à chaque réunion les efforts et résultats réels présentés par la société de gestion mais nous voyons bien aussi que la concurrence est rude, que le contexte immobilier est difficile comme chacun le sait et que les améliorations sont lentes. Dans tous les cas, les personnes et les équipes que nous rencontrons sont passionnées et nous souhaitons leur succès.

E) Stratégie de conservation des dettes sur des actifs sécurisés

Notre commentaire :

Edissimmo a acheté des immeubles en partie avec des emprunts à des taux très bas, voisins de 1 % avant la période d'augmentation des taux. Suivant la date d'achat des immeubles, ces taux très bas peuvent se prolonger pendant encore plusieurs années et si ces immeubles sont loués pour une période longue, (actifs sécurisés) ce qui est, heureusement, généralement le cas, c'est très favorable pour le rendement d'Edissimmo.

Pour d'autres immeubles achetés dont l'emprunt doit être renouvelé ou partiellement renouvelé, il convient de vérifier que le nouvel emprunt à un taux supérieur au taux initial ne vienne pas trop compromettre la rentabilité de l'immeuble et, si c'est indispensable, pendant la période la plus courte possible.

Notre réserve :

Les immeubles acquis avec de la dette et qui ont une rentabilité faible du fait d'un risque locatif ou qui nécessitent des travaux sont difficiles à gérer et présentent de plus un risque important de baisse de leur valeur d'expertise.

F) Optimisation de la gestion de la trésorerie (dividendes/dettes/investissements/capex)

Notre commentaire :

Nous ne ferons pas de commentaires sur ce point parce que nous estimons que c'est l'un des points forts de la gestion d'Amundi.

4) Les points de vue du conseil concernant la gestion

A) Notre appréciation concernant le taux d'occupation financier et les produits locatifs

Le taux d'occupation financier (TOF) exprime la performance locative de la SCPI. Pour l'obtenir, il faut mettre en rapport les loyers effectivement perçus, à ceux que la SCPI percevrait dans l'hypothèse où l'intégralité de son patrimoine serait louée.

Au 31/12/2024, le TOF annuel s'élève à 89,45 % contre 89,91 % au 31/12/2023 et 90,16 % au 31/12/2022. On dit habituellement qu'un TOF est bon lorsqu'il est supérieur à 90 %. C'est la raison pour laquelle, compte tenu de son évolution, le conseil de surveillance le suit très attentivement à chaque réunion.

C'est l'exposition de notre SCPI à la Défense où le taux de vacance atteint plus de 14 % fin 2024 qui explique une partie de ce résultat.

Dans un contexte de tassement des commercialisations, l'accroissement du TOF est une opération qui prendra du temps. Mais la mise en place d'une stratégie efficace d'arbitrages des immeubles peu rentés, ou des immeubles vides, permettra de remonter ce TOF au-dessus de la barre des 90 %.

La baisse des produits de l'activité immobilière, détenue en direct, qui est de : -1 168 K€ en 2024 par rapport à 2023 s'explique principalement par les ventes de quatre immeubles en 2023 situés à Châtres, Boulogne, Puteaux et Val d'Isère et qui ne génèrent plus de loyers en 2024.

B) Notre appréciation concernant les expertises et la valeur de la part

Notre SCPI a réalisé, comme habituellement en fin d'année, des expertises sur l'ensemble du patrimoine immobilier détenu au 31/12/2024. Compte tenu du contexte général de l'immobilier et des SCPI en particulier, l'AMF a demandé que les expertises soient désormais réalisées tous les 6 mois. Ces expertises, confiées à des professionnels indépendants, sont réalisées selon trois méthodes différentes que nous vous proposons de résumer à nouveau (cf rapport N-1) pour les nouveaux associés compte tenu de la persistance de ce sujet :

La méthode par comparaison directe est en théorie la méthode de valorisation la plus utilisée. Elle consiste à déterminer la valeur d'un bien par comparaison directe avec des biens vendus, ayant des caractéristiques très proches, sur un même marché immobilier. Mais compte tenu d'un marché très peu actif actuellement sur le segment des bureaux en particulier, cette méthode apparaît difficilement utilisable dans le contexte actuel.

La méthode par capitalisation correspond à la capitalisation à perpétuité d'un loyer; la valeur obtenue doit être retraitée des travaux et des franchises de loyer ...

La méthode des Discounted Cash Flows (DCF), correspond à la valeur de la somme actualisée des flux futurs de trésorerie que l'immeuble est capable de générer. Cette méthode est directement influencée par les cash-flows dégagés (flux de trésorerie) et par le taux d'actualisation retenu et de la valeur finale retenue au bout de la période.

Evidemment dans les deux dernières méthodes, les critères retenus en fonction du contexte de taux actuel et de revenus constatés ont une incidence directe sur les valeurs, sachant qu'il existe un délai de latence de plusieurs mois pour l'application des taux de capitalisation ou d'actualisation par les experts, ce qui n'a pas manqué d'alimenter nos débats avec la société de gestion et le commissaire aux comptes. Celui-ci, en tout état de cause, nous a confirmé que les procédures et vérifications habituelles avaient été respectées. Il est clair que la rentabilité insuffisante de nos immeubles, ajoutée au contexte négatif du segment bureau, a eu un effet négatif sur leur évaluation dans un contexte de taux plus élevé ces dernières années.

La valorisation des immeubles ainsi déterminée conditionne directement la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de notre SCPI.

Rappelons que les textes obligent les sociétés de gestion à retenir un prix de souscription compris dans un " tunnel" entre + ou -10 % de la valeur de reconstitution. Or nous avons constaté, dans le dossier présenté par la société de gestion lors du conseil de surveillance fin mars 2025, que le prix de souscription est passé à 114,5 % de la valeur de reconstitution au 31/12/2024. La question dès lors n'était plus de savoir s'il fallait diminuer le prix de souscription (et donc la valeur de retrait) mais de combien ?

Sachant que le problème de notre SCPI est aujourd'hui son attractivité par rapport à d'autres solutions d'épargne et d'autres SCPI qui sont en mesure de part leur collecte d'acquérir des immeubles avec une très bonne rentabilité compte tenu du marché. Nous avons eu de nombreux débats à ce sujet avec la société de gestion. L'ampleur ou non d'une nouvelle diminution du prix de souscription peut être le signal d'une nouvelle défiance ou, au contraire, peut être considéré comme un point bas permettant de se repositionner; il s'agit clairement d'une question difficile à trancher pour la société de gestion, comme nous l'avons évoqué au début de notre rapport. Pourtant, le redémarrage de la collecte est probablement une des solutions, complétée par certaines cessions d'actifs, pour permettre de réaliser deux des objectifs primordiaux de la stratégie définie par la société de gestion: augmenter la diversification de la SCPI en réduisant l'allocation bureau et rechercher une augmentation de la rentabilité pour maintenir au moins le dividende actuel.

C) Notre appréciation concernant la dette et l'effet de levier

L'effet de levier en immobilier consiste à utiliser des financements par emprunt pour augmenter le montant total d'un investissement immobilier, permettant ainsi d'acquérir un bien d'une valeur supérieure à celle que l'investisseur pourrait s'offrir en utilisant uniquement son capital propre. Votre SCPI utilise ce moyen et a recours à l'emprunt bancaire dans la limite des autorisations votées en Assemblée Générale des Associés. Votre conseil interroge régulièrement la société de gestion sur ces emprunts dans leurs deux principaux composants que sont les montants et les taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise 980 M€ de dettes directes et indirectes (via des participations). L'endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global de 28,28 % au 31 décembre 2024.

Les dettes à taux fixe affichent un taux moyen de 2,1 % à la fin de l'exercice à comparer avec un taux de 1,4 % à la fin de l'année 2023. Cette variation est directement liée à l'augmentation des taux d'intérêts depuis 2023. En effet, plusieurs emprunts obtenus à des taux aux environs de 1 % ont dû être renouvelés à des taux bien supérieurs.

D) Notre appréciation concernant l'indexation de l'inflation sur les revenus immobiliers

Lorsque l'inflation augmente, les prix des biens et des services augmentent. En immobilier et pour compenser les effets de l'inflation, les baux de location sont indexés. Cela permet de relever les loyers.

Dans les bureaux, les loyers sont indexés sur l'inflation à partir d'un indice. Celui-ci entraîne une augmentation régulière des loyers. Votre conseil s'informe régulièrement des indexations de loyer, de leur impact sur nos revenus et de la capacité des locataires à les absorber.

Cependant, l'impact global de l'indexation au titre de l'inflation est difficile à évaluer sur un gros portefeuille d'actifs. En effet, ce mécanisme d'indexation est stoppé en cas de non-renouvellement du bail de location par un locataire.

La relocation de l'actif se fait avec une nouvelle valeur parfois fort différente du dernier loyer.

5) L'activité du conseil de surveillance en 2024

Le conseil de surveillance s'est réuni 4 fois dans l'année et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois et nous avons aussi effectué une visite de notre patrimoine sur une demi-journée.

Les membres du conseil participent à une pré-réunion le matin pour harmoniser leurs points de vue et l'après-midi, en présence des représentants de la société de gestion et du commissaire aux comptes, nous analysons les volumineux dossiers que nous transmet toujours préalablement la société de gestion.

La visite du patrimoine s'est déroulée en octobre, et la société de gestion nous a présenté 2 immeubles témoignages du cœur de notre patrimoine immobilier Edissimmo à savoir l'immobilier de bureaux.

Le premier immeuble de bureaux concerne une des tours emblématiques de la Défense à savoir la tour Egée. La société de gestion est confrontée à un renouvellement de ses locataires historiques et sur une surface totale de 49 000 m², la vacance représente 13 700 m² soit 28 % environ pour un coût du vide trimestriel estimé de 80 K€. Il y a actuellement 8 plateaux vides dont la superficie unitaire est en moyenne de 1 400 m². La société de gestion nous a présenté sa stratégie de relocation et notamment sa proposition de relouer des plateaux complets pour la partie haute de la tour et de favoriser la division des plateaux dans la partie basse de la tour pour des locataires souhaitant des surfaces plus petites. Nous souhaitons plein succès aux équipes d'asset.

Le deuxième immeuble visité a une surface de bureaux de 28 000 m² sur 8 étages et il comprend 4 000 m² de terrasse, jardins et rooftop. Il est situé à Levallois-Perret, immédiatement à l'ouest du périphérique parisien. C'est un immeuble de bureaux qui a été construit en 1992, acquis en 2019, qui a fait l'objet de très importants travaux de restructuration terminés en 2021 grâce auxquels il a obtenu plusieurs certifications éco responsables reconnues. Il est désormais loué dans sa totalité avec un bail de 12 ans à une des agences majeures de communication internationale.

Enfin, notre groupe comptable et financier a souhaité analyser, à propos de quelques exemples de cessions effectuées récemment, les options qui s'offraient à la société de gestion vis à vis d'immeubles vidés du fait du départ d'un locataire et étudier les différents scénarios alternatifs: relocation en l'état, travaux légers de propreté, travaux lourds de restauration ou de changement de destination, coûts des travaux, des charges et du vide, délais de réalisation, possibilité de relocation rapide ou pas, possibilité d'augmenter le prix du loyer ou pas, et in fine comparaison avec le prix de cession envisageable.

6) Conclusion

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

J'ai essayé de vous rendre compte le plus précisément possible du travail des membres du conseil de surveillance d'Edissimmo pendant cette année 2024 bien difficile et j'ai rappelé les incertitudes grandissantes qui multiplient les hypothèses et complexifient le travail de la société de gestion.

Nous tous associés qui avons choisi Edissimmo depuis longtemps et c'est en particulier le cas des membres du conseil de surveillance, nous nous réjouissons de la nouvelle stratégie immobilière de la société de gestion que nous avons commentée précédemment.

Vous avez sans doute noté un exemple de cette nouvelle stratégie qui associe une diversification de la SCPI en réduisant l'allocation bureau et en améliorant le rendement : il s'agit de l'achat en commun (50/50) par Edissimmo et Amundi Delta Capital Santé, spécialisée dans le domaine de la santé, de la clinique SMR "Les 3 soleils" dans la grande banlieue sud-est de Paris sur les bords de Seine à Boissise le roi avec un rendement supérieur à 6%. Cependant nous restons prudents car selon l'adage: "une hirondelle ne fait pas le printemps" et nous suivrons attentivement l'évolution de cet actif, comme de tous les autres actifs du patrimoine d'Edissimmo.

Nous avons constaté que malgré toutes les incertitudes du contexte immobilier très défavorable, la distribution a pu se maintenir en 2024. La société de gestion nous indique que la distribution devrait aussi se maintenir en 2025 sous réserve des résultats des produits immobiliers soumis aux incertitudes du contexte économique.

C'est pourquoi, au nom de tous mes collègues du conseil de surveillance d'Edissimmo, nous vous disons notre espoir dans la mise en œuvre concrète de la nouvelle stratégie immobilière et dans le travail des équipes d'Amundi et de la société de gestion pour permettre à Edissimmo de sortir par le haut de cette crise immobilière.

Pour les raisons exposées préalablement, et après en avoir délibéré entre nous, les membres du Conseil de Surveillance d'Edissimmo vous invitent à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion pour l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

Concernant spécifiquement cette AGE, le conseil de surveillance prend acte du fait que les résolutions présentées traduisent la mise en conformité des statuts de la SCPI Edissimmo avec les deux ordonnances parues l'une le 03/07/2024 et l'autre le 12/03/2025. Les membres du conseil constatent toutefois que le législateur a voulu que, désormais, les associés ne se prononcent plus en assemblée générale sur la valeur des parts et que l'avis des membres du conseil ne soit plus recherché en cas de modification en cours d'année; ce qui constitue une diminution des prérogatives originellement accordées aux associés lors des assemblées générales et aux membres des conseils de surveillance de l'ensemble des SCPI.

Sur les 5 membres du conseil, dont les mandats arrivent à leur terme en juin 2025, deux collègues ne peuvent se représenter notamment en raison de la limite d'âge. Les 3 autres membres se représentent pour exprimer leur solidarité avec le travail et les choix effectués par le conseil. A titre personnel, je souhaite remercier l'ensemble des membres du conseil, pendant cette période stressante, en raison du sérieux du travail effectué, de la cohésion du groupe et de la qualité des échanges. C'est pourquoi je vous invite à voter pour les candidats sortants qui se représentent et pour tout candidat désireux de consacrer du temps et de l'énergie à cette activité prenante dans un esprit conciliant et respectueux de la parole de l'autre et en sachant que le contexte est particulièrement incertain et donc difficile.

Nous serons heureux de vous rencontrer et d'échanger avec vous lors de la prochaine assemblée générale en juin.

Avec nos sentiments dévoués et les meilleurs.

**rapport rédigé et approuvé fin mars 2025 par l'ensemble des membres
et par Michel MAS Président du Conseil de Surveillance.**

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives" des Règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense,

Pascal Chauvin

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense,

Pascal Chauvin

Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 39 576,85 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2024, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2025.

Sixième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que:

- le résultat du dernier exercice clos de : 125 982 942,97 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 81 749 493,27 €
 - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 39 576,85 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 207 772 013,09 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 146 794 176,62 €
Dont : 142 200 719,15 €
Soit 8,05 €
Par part de la SCPI en plein jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
Dont : 4 593 457,47 €
Soit 0,26 €
par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 60 977 836,47 €
Soit 3,45 €
Par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2025, ressortirait à 65 571 293,94 €, soit 3,71 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.

Septième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 495 625 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 449 414,61 €.

Neuvième résolution

(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

et **précise que** cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Dixième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 3 318 841 802,27 €, soit 187,84 € par part,
- valeur de réalisation : 2 565 223 423,37 €, soit 145,19 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 946 139 174,67 €, soit 166,75 € par part.

Onzième résolution

(Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de fixer à 120 000 € le budget global de fonctionnement du Conseil de surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) au titre de l'exercice en cours,

et **prend acte** que ce budget sera affecté dans le cadre des règles fixées par le Règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Douzième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

rappelle que l'article - XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 15 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

rappelle que les associés sont appelés à se prononcer sur la mise à jour des Statuts suite à l'ordonnance du 12 Mars 2025 ayant réduit le nombre maximum de membre du Conseil de surveillance à 12

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 5 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M. Claude BOULAND, M. Xavier DECROQ, M. Alain FORTOUL, M. Thierry GARCIA, M. Bernard POUILLE) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

et **décide** en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 2 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Treizième résolution

(Modification du montant de dotation du fonds de remboursement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

prend acte que conformément à cette autorisation, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de trente millions (30 000 000) d'euros ;

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2024 a modifié les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI ;

prend acte du fait qu'au 31 décembre 2024 ce montant a été consommé à hauteur de de 11 356 622 €.

autorise la Société de Gestion, sans limitation de durée, et dès qu'elle le jugera opportun en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine et afin de pouvoir continuer à utiliser le fonds de remboursement compte-tenu des circonstances de marché et des besoins en liquidité de la SCPI, à reconstituer le fonds de remboursement en le dotant à hauteur de trente millions (30.000.000) d'euros, et à modifier la note d'information de la SCPI afin d'y refléter ce changement.

À titre extraordinaire

Quatorzième résolution

(Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales sans impact sur le prix de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que la valeur nominale des parts de la SCPI telle que prévue par les statuts est de cent cinquante-trois (153) euros ;

rappelle que l'article 12 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (l'"**Ordonnance 2024**") portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé pour les SCPI l'exigence d'un montant nominal minimal de cent cinquante (150) euros par part afin de permettre aux SCPI d'avoir un prix de souscription inférieur à ce plancher ;

décide à compter de la date d'adoption de la présente résolution :
– de diminuer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à hauteur de cent cinquante-deux (152) euros, pour la ramener de cent cinquante-trois (153) euros à un (1) euro ;

- d'affecter corrélativement sur le compte prime d'émission le produit de la réduction de capital ;

constate que, compte tenu des modalités de réduction du capital, la répartition du capital social de la SCPI ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé ;

constate que la réduction de capital n'aura pas d'incidence sur le prix de souscription et sur le prix de retraits qui resteront inchangés ;

donne pouvoir à la Société de Gestion :

- de constater le montant effectif du capital social à l'issue de la réduction de capital décidée par la présente résolution ; et

- d'inscrire dans les statuts et la note d'information le montant effectif du capital social tel qu'il résulte de l'opération de réduction de capital

Quinzième résolution

(Mise à jour de la fiscalité appliqué aux frais prévus dans les statuts)

- L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
- rappelle** que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ;
- rappelle** que à compter du 1^{er} janvier 2020, les commissions de la société de gestion relatives à la gestion financière (*fund management*) et à la gestion stratégique (*asset management*) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (*property management*) et aux frais de comptabilité ;
- rappelle** que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ;
- décide** dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ;
- décide** corrélativement de modifier les statuts selon les modalités suivantes :
- d'apporter à l'article 18.1 "Commission de gestion" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.1 après modification" :

Rédaction de l'article 18.1 avant modification	Rédaction de l'article 18.1 après modification
18.1 Commission de gestion La société de gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises) du montant : - des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation ; - des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.	18.1 Commission de gestion La société de gestion perçoit et les éventuels délégataires perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises) 10% maximum hors taxes du montant : - des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation ; - des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société, ainsi que ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

- d'apporter à l'article 18.2 "Commission de cession" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.2 après modification" :

Rédaction de l'article 18.2 avant modification	Rédaction de l'article 18.2 après modification
18.2 Commission de cession En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur. S'agissant des cessions de parts sans intervention de la société de gestion : - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2019) par type d'opération, - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € HT (soit 60 € TTC au taux TVA en vigueur au 01/01/2019). 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.	18.2 Commission de cession En cas de cession de parts intervenant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une commission de cession égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur 5 % TTI du prix d'exécution à la charge de l'acquéreur. S'agissant des cessions de parts sans intervention de la société de gestion, celle-ci percevra : - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2019) TTI par type d'opération, - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € HT (soit 60 € TTC au taux TVA en vigueur au 01/01/2019) TTI par type d'opération. 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.

• d'apporter à l'article 18.3 "Commission de retrait" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.3 après modification":

Rédaction de l'article 18.3 avant modification	Rédaction de l'article 18.3 après modification
18.3 Commission de retrait La société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1 % HT (1,20 % TTC) maximum du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.	18.3 Commission de retrait La société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1 % HT (1,20 % TTC) TTI maximum du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

• d'apporter à l'article 18.4 "Commission de souscription" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.4 après modification":

Rédaction de l'article 18.4 avant modification	Rédaction de l'article 18.4 après modification
18.4 Commission de souscription La société de gestion percevra une commission de souscription de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée : - à hauteur de 8 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte, - à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, (soit 2,40 % TTC) à la recherche des investissements. Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.	18.4 Commission de souscription La société de gestion percevra une commission de souscription de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) TTI du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée : - à hauteur de 8 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte, - à hauteur de 2 % TTI, à la recherche des investissements. Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

• d'apporter à l'article 18.5 "Commission d'arbitrage" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.5 après modification":

Rédaction de l'article 18.5 avant modification	Rédaction de l'article 18.5 après modification
18.5 Commission d'arbitrage Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit : - Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente. Cette commission pourra net vendeur, ce taux pouvant être : • Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; • Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; - En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur. Le taux effectif sera de 0,75 % HT (0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Ces commissions seront facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevées par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.	18.5 Commission d'arbitrage Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit : - Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) TTI du prix de vente <u>net vendeur</u>. Cette commission pourra net vendeur, ce taux pouvant être : • Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC) TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; • Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC) TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; - En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) TTI du prix d'acquisition net vendeur. Le taux effectif sera de 0,75 % HT (0,90 % TTC) TTI en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Ces commissions seront facturées à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevées par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

• d'apporter à l'article 18.6 "Commission de financement" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.6 après modification":

Rédaction de l'article 18.6 avant modification	Rédaction de l'article 18.6 après modification
18.6 Commission de financement Une commission de financement d'un montant de 0,2 % HT (soit 0,24 % TTC) maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.	18.6 Commission de financement Une La société de gestion percevra une commission de financement d'un montant de 0,2 % HT (soit 0,24 % TTC) TTI maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.

• d'apporter à l'article 18.7 "Frais de gestion des participations" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 18.7 après modification":

Rédaction de l'article 18.7 avant modification	Rédaction de l'article 18.7 après modification
18.7 Frais de gestion des participations La société de gestion peut percevoir des frais de <i>fund management</i> au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.	18.7 Frais de gestion des participations La société de gestion peut percevoir des frais de <i>fund management</i> au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation d'un montant de 10 000 euros HT TTI par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

Seizième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

• d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification":

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet en France et à l'étranger : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,	ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet en France et à l'étranger : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; - réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.	- <u>procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;</u> - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; - réaliser plus généralement toutes opérations prévues par <u>compatibles avec les dispositions</u> de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

• d'apporter à l'article 6.4 "Retrait des associés" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 6.4 après modification" :

Rédaction de l'article 6.4 avant modification	Rédaction de l'article 6.4 après modification
6.4 Retrait des associés [...] • Prix de retrait [...] Retrait non-compensé Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être : (I) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, (II) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.	6.4 Retrait des associés [...] • Prix de retrait [...] Retrait non-compensé Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être : (I) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, (II) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société <u>arrêtée par la société de gestion</u>, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 6.4 "Retrait des associés" ne sont pas modifiées.

• d'apporter à l'article 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 7 après modification" :

Rédaction de l'article 7 avant modification	Rédaction de l'article 7 après modification
ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF [...] • Prix de souscription En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice. [...]	ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF [...] • Prix de souscription En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie. La valeur de reconstitution de la Société <u>est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de la valeur de réalisation et</u> est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine <u>à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou</u> à la date de clôture de l'exercice. [...]

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" ne sont pas modifiées.

• d'apporter à l'article 20.5 "Pouvoirs du Conseil de Surveillance" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 20.5 après modification":

Rédaction de l'article 20.5 avant modification	Rédaction de l'article 20.5 après modification
20.5 Pouvoirs du Conseil de Surveillance Le Conseil de Surveillance a pour mission : - d'assister la société de gestion, - de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale, - en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pouvoir au remplacement de la société de gestion. En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion. Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger. Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant : - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.	20.5 Pouvoirs du Conseil de Surveillance Le Conseil de Surveillance a pour mission : - d'assister la société de gestion, - de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après-opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale, - en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pouvoir au remplacement de la société de gestion. En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion. Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les-de cessions en France ou à l'étranger. Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant : - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Dix-septième résolution

(Modification de la note d'information pour tenir compte des évolutions législatives)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que la stratégie d'investissement prévue par la note d'information de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la politique de gestion et d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence d'apporter à l'article 2 « POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI » de la note d'information les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 2 après modification » :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
2.1 Politique de gestion La société de gestion conduit une politique d'entretien des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour grosses réparations basée sur un plan pluriannuel de travaux régulièrement mis à jour. La politique de dotation aux provisions s'appuie sur ce plan pluriannuel, permettant un étalement des charges dans le temps. La dotation aux provisions est calculée de façon à assurer par avance plusieurs années de réalisation de ce plan de travaux.	2.1 Politique de gestion La société de gestion conduit une politique d'entretien des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour grosses réparations basée sur un plan pluriannuel de travaux régulièrement mis à jour. La politique de dotation aux provisions s'appuie sur ce plan pluriannuel, permettant un étalement des charges dans le temps. La dotation aux provisions est calculée de façon à assurer par avance plusieurs années de réalisation de ce plan de travaux.

Rédaction de l'article 2 avant modification

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos., conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover. Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

Rédaction de l'article 2 après modification

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article ~~D.211-1 A-I-1~~ **L. 211-1 III** du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos., conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;**
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;**
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.**

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...);**

b) de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

c) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;
- de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.

2.2 Politique d'investissement

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée intégrant des critères extra-financiers ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion.

La stratégie d'investissement de la SCPI porte sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers.

2.2 Politique d'investissement

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée intégrant des critères extra-financiers ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion.

La stratégie d'investissement de la SCPI porte, **dans les limites prévues à l'article 2.1 (Politique de gestion)**, sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers.

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire. La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement par exemple). Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger. [...]	La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire. La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement par exemple). Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger. [...]

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information ne sont pas modifiées.

Dix-huitième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' "**Ordonnance 2025**") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et

l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2025, les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 23 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "*Rédaction de l'article 23 après modification*".

Rédaction de l'article 23 avant modification	Rédaction de l'article 23 après modification
ARTICLE 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées : - par le Conseil de Surveillance ; - par le ou les Commissaires aux Comptes ; - par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ; - par les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées d'"ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"extraordinaires" dans les autres cas. Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.	ARTICLE 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées : - par le Conseil de Surveillance ; - par le ou les Commissaires aux Comptes ; - par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ; - par les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées d'"ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"extraordinaires" dans les autres cas. Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.	Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. L'Assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.
--	--

• d'apporter à l'article 24 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 24 après modification" :

Rédaction de l'article 24 avant modification	Rédaction de l'article 24 après modification
ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans. Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes. Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion. Elle autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire. Elle autorise la société de gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.	ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour la durée prévue par la réglementation. Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes. Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion. Elle autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire. Elle autorise la société de gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Rédaction de l'article 24 avant modification	Rédaction de l'article 24 après modification
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours calendaires d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.	Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours calendaires d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

- d'apporter à l'article 25 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 25 après modification":

Rédaction de l'article 25 avant modification	Rédaction de l'article 25 après modification
ARTICLE 25 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.	ARTICLE 25 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

- d'apporter à l'article 26 "CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 26 après modification":

Rédaction de l'article 26 avant modification	Rédaction de l'article 26 après modification
ARTICLE 26 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale. Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.	ARTICLE 26 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale. Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

- d'apporter à l'article 20 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 20 après modification":

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 20.1 Composition : Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.	ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 20.1 Composition : Le Conseil est composé de sept trois membres au moins et de quinze douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement. Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. [...]	Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement. Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. [...]

Dix-neuvième résolution

(Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication, décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 23 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 23 après modification".

Rédaction de l'article 23 avant modification	Rédaction de l'article 23 après modification
ARTICLE 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées : - par le Conseil de Surveillance ; - par le ou les Commissaires aux Comptes ; - par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ; - par les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires dans les autres cas.	ARTICLE 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. <u>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u> Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées : - par le Conseil de Surveillance ; - par le ou les Commissaires aux Comptes ; - par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ; - par les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

Vingtième résolution

(Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Michel MAS
Vice-Président	Xavier DECROCQ Hervé DELABY
Membres	Claude BOULAND Alain FONTANESI Alain FORTOUL Thierry GARCIA Jean-Yves LAUCOIN André MADEORE SC PAT MARTINEAU SAS LE PROVOST Bernard POUILLE Jean-Luc SERRAND SPIRICA Max WATERLOT

Les mandats de Messieurs Xavier DECROCQ, Bernard POUILLE, Claude BOULAND, Thierry GARCIA et Alain FORTOUL arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Deux postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Claude BOULAND	14/05/1952	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (25 hectares de vignes)	318	1
Xavier DECROCQ	30/05/1963	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil auprès des entreprises	100	4
Alain FORTOUL	19/01/1956	Directeur Administratif et Financier retraité Conseil en gestion d'entreprise	246	Aucun

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont les suivants (par ordre d'arrivée) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références Professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Jean-Luc PAUR	27/12/1951	Conducteur travaux retraité	550	Aucun
Abdeldjalil AISSA EL BEY	10/07/1981	Enseignant-Chercheur au grade de Professeur à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique à Brest	128	2
Cécile BONAMY	16/01/1980	Expert en Géomarketing et DATA – Crédit Agricole	101	Aucun
SAS Portes-Longeaux représentée par Renaud des Portes de la Fosse	24/03/1962 du représentant permanent	Holding Références du représentant légal : Maire adjoint de la commune de Palluau (85) Référént National de la Demeure Historique, délégué départemental	426	Aucun
JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	24/12/1956 du représentant permanent	SAS de prises de participations gestion contrôle et mise en valeur de titres et droits Références du représentant permanent : Président de la SAS JPM MANAGEMENT Juge Tribunal de Commerce Avignon (Président Chambre) Administrateur Crédit Agricole (Vice-Président Caisse locale) Administrateur Fondation du Crédit Agricole du Vaucluse Diplômé en droit Panthéon Sorbonne Paris 1	2 765	1
Patrick DUBOSCQ	06/11/1959	2023/2025 : Retraité + consultant indépendant conseil informatique 2023 : Informaticien consultant expert fonctionnel	122	Aucun
Rémi KLEINE	03/05/1954	Retraité Administrateur de Caisses Locale Cadre	193	Aucun
Cyrille SERVE	02/04/1978	Banquier d'affaires (fusions & acquisitions) depuis 2002 Bryan, Garnier & co (depuis décembre 2021) Paris / Londres Commerzbank AG, London Branch (jusqu'à Novembre 2021) - Londres	1 766	Aucun
Jacky LE MEUR	31/03/1960	Gérant de deux sociétés en SARL (laverie et station de lavage) Gérant de 3 SCI immobilières	295	Aucun



© Crédits photos : GettyImages - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

EDISSIMMO

Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n°20-01 du 24 janvier 2020.
Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris.
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Photo couverture : Coeur Défense - 92400 Courbevoie
Conception graphique : Atelier Art'6.