

Immobilier

Rapport Annuel 2023

Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable



LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	8
Conjoncture macro-économique et Immobilière	9
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	41
Comptes annuels au 31 décembre 2023	61
Annexe aux comptes annuels	66
Rapport général du Conseil de Surveillance	84
Rapports des Commissaires aux Comptes	86
Texte des résolutions	89
Annexe aux résolutions ordinaires	91



Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2023

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	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance - Edissimmo

Président	Michel MAS
Vice-Président	Xavier DECROQC
Vice-Président	Hervé DELABY
Membres	Claude BOULAND
	François CAPES
	Alain FONTANESI
	Alain FORTOUL
	Thierry GARCIA
	Jean-Yves LAUCOIN
	André MADEORE
	SC PAT MARTINEAU
	Jean-Luc PAUR
	Bernard POUILLE
	SPIRICA
	Max WATERLOT

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	CBA

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

L'activité immobilière de votre SCPI en 2023

L'activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 89,91 % en 2023 contre 90,16 % en 2022. Malgré la baisse du TOF suite à la livraison de la Tour Hekla en fin d'année 2022, celui-ci a progressé passant de 89,21 % au 1^{er} trimestre à 90,35 % au 4^e trimestre. 184 baux ont été signés dans l'année pour une surface totale de 63 997 m² et un loyer annuel de 14,7 M€.

■ Concernant **les mouvements locatifs** nous pouvons notamment souligner :

- Une relocation de 6 031 m² d'un immeuble de bureau situé avenue de France à Saint-Denis pour 1,8 M€ annuellement. Cette surface représente près de la moitié de l'immeuble et a été relouée dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans.
- La livraison le 19 octobre des travaux de transformation de bureau en résidence services sénior de l'actif "château des rentiers". La résidence située dans le 13^e arrondissement de

Paris, à proximité du métro Olympiades comprend désormais 134 appartements du T1 au T3 dont certains avec balcons et terrasses. L'actif dispose d'une surface habitable de 6 377 m² et 980 m² d'espaces communs comprenant un restaurant, une piscine, un espace forme et dispose d'une terrasse sur le toit de l'immeuble offrant une vue dégagée sur le quartier.

- La relocation de l'actif de bureaux de Admiraal de Ruyterkade 152-154 - Amsterdam - Pays-Bas (via la SCI De Monarch) pour 7 296 m². Le locataire est une entreprise internationale leader dans l'édition de logiciels et dans la navigation de GPS mobiles. Il a signé un bail pour une période de 10 ans.

La Tour Hekla est louée à 17 % au 31/12/2023. Le nombre de visites et marques d'intérêts grâce à la qualité de ses prestations, et son emplacement nous permet de rester confiant sur son remplissage.

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

Le résultat

Le résultat comptable d'EDISSIMMO est de 128,4 M€ en 2023, légèrement en baisse (-1,3 %) comparé à 2022.

Le résultat comptable par part s'élève à 7,26 € au 31 décembre 2023 contre 7,57 € par part au 31 décembre 2022.

Les variations positives :

- Les produits de la SCPI ont progressé de 1,8 % en 2023. Les principaux contributeurs ont été :
 - la livraison des deux actifs espagnols ALCALA 544/546
 - l'acquisition de l'hôtel SOHO House en fin d'année 2022
 - l'acquisition des actifs de commerces Carré Sénart et Pessac dans la SCI ARPE

Les variations négatives :

- Le poste de provision pour gros entretien permet de lisser l'impact des travaux sur les 5 prochaines années, représentant 3,4 M€ en 2023 soit 0,19 € par part.
- Les charges financières augmentent de 800 K€ soit 0,04 € par part en lien avec la hausse des taux de financement.

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 2024, il a été décidé d'effectuer un versement de 2,31 € par part en hausse par rapport aux trimestres précédents pour une distribution annuelle de 8,53 € par part, équivalente aux deux années précédentes.

Les cessions de l'hôtel de val d'Isère et de l'entrepôt de logistique de Châtres ont permis à la SCPI de dégager une plus-value de cession de 34 M€ soit 1,93 € par part. Le report à nouveau d'Edissimmo de 5,12 € par part correspond à plus de 7 mois de distribution, il reste à un niveau élevé.

Le taux de distribution offre une performance annuelle courante pour votre SCPI de 3,77 % en 2023 sur prix de souscription au 1^{er} janvier 2023 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 4,68 % si nous rapportons le dividende brut 2023 (8,94 € par part) au nouveau prix de souscription du 15/03/2024 (191 € par part).

Le taux de distribution intègre 0,41 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Valorisation du patrimoine et évolution des valeurs de parts

En juillet, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription d'Edissimmo afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI. Le prix de souscription a été fixé à 204 € par part pour un prix de retrait de 187,69 € par part. Le prix de souscription a été positionné au niveau de la valeur de reconstitution du 30/06/2023 tenant compte des valeurs d'expertises du patrimoine au 30/06/2023.

Au 2^e semestre 2023, les taux ont continué de monter et le taux sans risque de l'OAT 10 ans a atteint son plus haut niveau au mois d'octobre depuis plus de 10 ans. Les actifs immobiliers ont vu leur valorisation s'ajuster à la baisse encore afin d'intégrer une prime de risque cohérente comparativement aux autres produits financiers (produits monétaires et obligataires).

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation d'Edissimmo atteint 2 861 M€, soit 161,27 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 185,20 € par part au 31 décembre 2023. La baisse des valeurs d'expertises de 12,45 % conjuguée à un effet de levier de 26,0 % explique la baisse de 16,70 % de la valeur de réalisation sur un an.

Sur la base des expertises du deuxième semestre, 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 191 € par part pour un prix de retrait de 175,73 € par part dès le 15 mars 2024, soit une baisse de 6,4 % reflétant la baisse des valeurs d'expertises de la deuxième partie de l'année 2023.

Acquisitions et cessions

Après avoir pris livraison de l'actif ALCALA 546 en décembre 2022 loué intégralement à L'Oréal, l'immeuble 544 a intégré le patrimoine d'Edissimmo en mars 2023. Depuis le 1^{er} octobre 2023, l'immeuble est intégralement loué à Straumann, un groupe suisse et acteur de référence dans la santé dentaire, leader dans la production d'implants. Le bail porte sur une durée ferme de 10 ans.

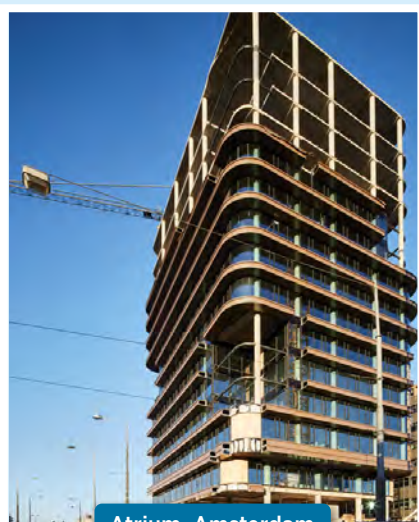
Ces deux nouvelles adresses situées à Madrid, dans la célèbre "calle de Alcalá", une des plus longues et renommées artères de la capitale espagnole, prenant ses racines à Puerta del Sol, cet ensemble a bénéficié du travail reconnu des architectes du cabinet Fenwick Iribarren. Au pied du métro Torre Arias et en surplomb d'un parc arboré de 17 ha, ces deux immeubles de bureaux indépendants d'environ 10 500 m² et 20 300 m²

peuvent accueillir ses occupants dans les meilleures conditions avec de grands plateaux flexibles, accompagnés d'espaces de restauration, de détente, de services, ainsi que des espaces extérieurs végétalisés (jardins, terrasses et roof-top). Avec des standards environnementaux élevés et une production partielle d'énergie via des panneaux solaires, bénéficiant de plusieurs certifications, notamment LEED Platinum, leurs empreintes sur l'environnement restent limitées.

L'immeuble Alcalá 546 accueille désormais le nouveau siège de L'Oréal pour l'Espagne et le Portugal, et ce durant les 10 prochaines années au minimum.

Quelques actifs représentatifs depuis la création du Fonds

▶ À Amsterdam



Atrium, Amsterdam

▶ À Berlin



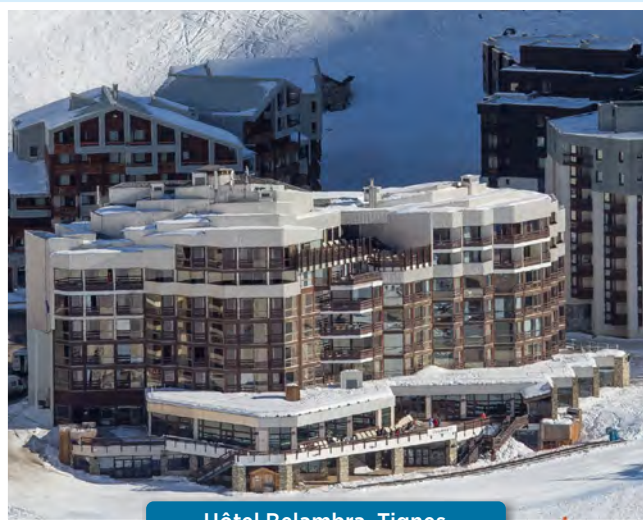
Hampton Indigo, Berlin

▶ À Lieusaint



Shopping Parc Carré Sénart, Lieusaint

▶ À Tignes



Hôtel Belambra, Tignes

▶ À Lahr



Plateforme Zalando (Lahr - Allemagne)

▶ À Marseille



Clinique, Marseille

▶ À Courbevoie



Coeur Défense, Courbevoie

▶ À Madrid



Madrid Mahonia

Plusieurs ventes sont intervenues en 2023 :

L'immeuble de bureau au 82 avenue de France - Paris 13^e détenu via la SCI PARC AVENUE, détenu à 26 % par EDISSIMMO dont le locataire une grande banque française a libéré les locaux en juillet 2023. Le montant des travaux à réaliser ainsi que la période longue de vacance estimée, nous a conduit à privilégier la vente de l'actif à un utilisateur captif de la zone. Le produit de cette cession pour Edissimmo est de 24 M€.

Deux actifs de bureau aux 11 et 15 quai Dion Bouton à Puteaux ont été cédés par votre SCPI, le taux d'occupation financier consolidé était inférieur à 50 %. Nous avons opté pour la cession pour deux raisons : la faible demande locative dans le secteur et l'opportunité de céder l'ensemble à un acquéreur souhaitant le restructurer en logement pour un prix de 56,5 M€.

L'immeuble "le Prime" - Boulogne (92), détenu à 41,67 % par Edissimmo, a permis de dégager un produit de 14,4 M€ pour la SCPI. L'actif de 30 ans, bien que loué à 92 %, nécessitait des travaux (décret tertiaire) que nous ne souhaitons pas porter car nous avons peu de perspectives d'augmentation de loyers dans le secteur.

Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

En 2023, le marché de l'investissement s'est fortement ralenti, les volumes de transactions enregistrés ont été 50 % inférieurs à ceux de 2022. Le marché des parts des SCPI s'est également tari avec une baisse de la collecte nette de près de 44% comparativement à 2022, suivant la même trajectoire que le marché de l'investissement immobilier.

Le nombre de parts en attente de souscription d'Edissimmo est de 331 951, soit 43,2 M€ ou 1,87 % de la capitalisation au 31 décembre 2023, à comparer à la moyenne des parts en attente du marché des SCPI de 2,36 % au 31/12/2023.

La SCPI dispose d'un outil de liquidité qui s'appelle fonds de remboursement, activable par la Société de Gestion. Edissimmo a ainsi doté son fonds de remboursement de 30 M€ en juillet 2023, mais celui-ci n'a pas été activé à ce jour.

Perspectives 2024

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, qui pourrait servir à 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,
- l'arbitrage de certains actifs matures pouvant être vendus à un prix intéressant et l'arbitrage d'immeubles ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Edissimmo.

L'immeuble "le Mazagran" a été construit en 2003, il reste qualitatif dans sa conception et bénéficie d'une adresse parisienne aux portes du périphérique. Cependant, les quelques travaux nécessaires pour sa commercialisation ainsi que la concurrence dans ce secteur, nous ont fait opter pour une cession. Il a été cédé le 17/02/2023 pour 27 M€.

L'hôtel "Aigle des Neiges" à Val d'Isère a été acquis 6,120 M€ le 15/12/1988. L'hôtel a subi les effets des confinements dû au Covid. La cession nous a permis de dégager une forte plus-value (18 M€ soit 1,01 € par part).

Un entrepôt de logistique à Châtres

Le fort appétit des investisseurs pour les actifs de logistiques nous a permis de céder cet actif 59,3 M€ et de dégager une plus-value de 16 M€ soit 0,92 € par part.

Ces cessions nous permettent de dégager une plus-value de 1,93 € par part et de reconstituer les réserves.

Lorsque le fonds de remboursement est activé, il permet aux associés ayant une demande de retraits en attente de pouvoir sortir par horodatage de leur ordre de retrait, à un prix décoté et dans la limite de la dotation du fonds de remboursement. La fixation du prix du fonds de remboursement est déterminée selon la réglementation applicable et doit être comprise entre la valeur de réalisation et la valeur de réalisation diminuée de 10 %, en deçà du prix de retrait en vigueur.

Il est proposé à l'Assemblée Générale relative à la clôture des comptes au 31 décembre 2023 de préciser les conditions et limites d'utilisation du fonds de remboursement. Ainsi, la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement sera réservée aux porteurs dont la demande de retrait est en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits, la demande de remboursement ne pourra pas excéder 300 parts et il ne sera possible de bénéficier du fonds de remboursement qu'une seule fois par période de 12 mois.

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

Nous prévoyons de distribuer 2,07 € par part et par trimestre. Le dividende du 4^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2024 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2025.

Chiffres clés

au 31/12/2023

Edissimmo SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
1986

Nombre d'associés
60 146

Nombre de parts souscrites⁽¹⁾
17 743 294

Capitalisation
3 619 631 976 €

Les performances⁽²⁾ (précisions en page 46)



Résultat par part
7,26 €



Dividende brut
par part⁽⁴⁾
8,94 €



Report à nouveau
par part⁽⁵⁾ (RAN)
5,12 €



Taux de distribution
3,77 %



Rendement global
immobilier
-12,93 %



Taux de rendement
interne (TRI)
TRI 10 ans : **3,01 %**

Note ESG
67/100

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
191

- Surface du patrimoine
1 010 936 m²
- Nombre de locataires
1 845
- Taux d'occupation
financier annuel⁽³⁾
89,91 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

■ Valeur comptable	3 375 237 175,13 €	190,23 €
■ Valeur de réalisation	2 861 455 395,99 €	161,27 €
■ Valeur de reconstitution	3 286 107 044,29 €	185,20 €

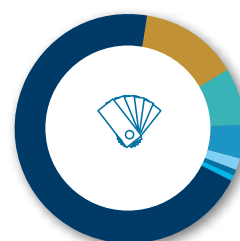
Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



■ Régions	20,66 %
■ Ile-de-France	32,76 %
■ Paris	22,92 %
■ Etranger :	23,66 %
dont	
Allemagne :	14,20 %
Pays-Bas :	3,03 %
Espagne :	3,21 %
Autriche :	0,89 %
Belgique :	0,86 %
Rép.Tchèque :	0,79 %
Pologne :	0,68 %

Répartition sectorielle



■ Bureaux	70,1 %
■ Commerces	13,8 %
■ Logistique	8,2 %
■ Hôtels	4,6 %
■ Locaux d'activité	1,9 %
■ Résidences services	0,8 %
■ Clinique	0,6 %

(1) Voir page 44 pour des précisions. (2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPI (voir page 42). (4) Avant impôt sur revenus financiers.

(5) Après affectation du résultat 2023.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

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

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

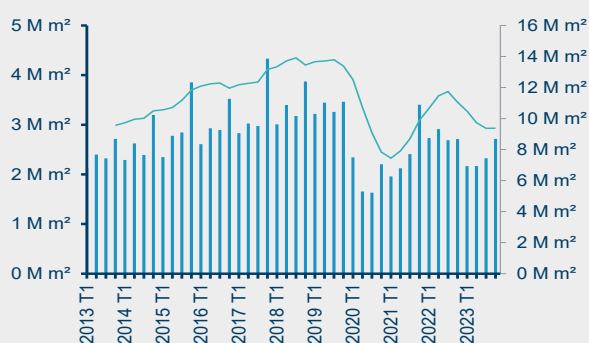
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

Europe - Marchés de bureaux

Après un rebond en 2022, le marché locatif des bureaux en Europe a connu un tassement en 2023 : sur un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée¹ de bureaux est en recul de l'ordre de 15 % sur un an. Cette diminution de l'activité locative en 2023 résulte notamment de grandes transactions moins nombreuses et du contexte économique contraint. L'année 2023 a néanmoins fini sur une note d'optimisme avec un 4^e trimestre qui a été le plus actif de l'année, dynamique qu'il conviendra de confirmer.

A l'exception des localisations "prime"², l'offre immédiate³ de bureaux est plus abondante que fin 2022, avec un taux de vacance⁴ moyen sur un échantillon de 28 marchés européens en hausse sur un an, passant de 7,2 % fin 2022 à 8,2 % fin 2023 selon CBRE Recherche.

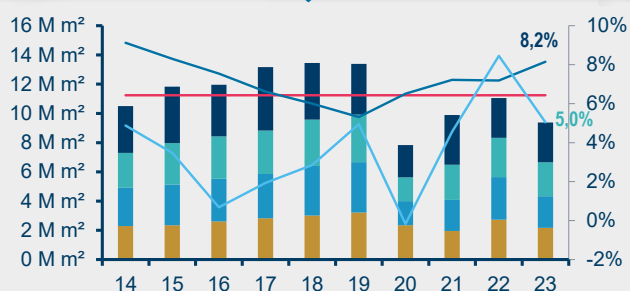
Demande placée de bureaux



■ Demande placée dans 28 marchés d'Europe (éch gauche)
— Demande placée sur 1 an glissant (éch droite)

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe



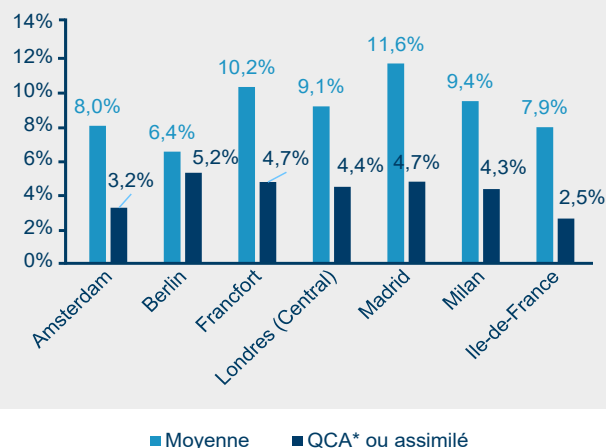
■ Demande placée au T4*
■ Demande placée au T3*
■ Demande placée au T2*
■ Demande placée au T1*
— Demande placée moyenne 12 mois 2014 - 2023
— Taux de vacance * **
— Taux de croissance annuel indice loyer prime Europe** (éch. droite)

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

*Demande placée dans 28 marchés d'Europe ; **fin de période

Des différences restent marquées suivant les sous-marchés avec généralement des taux de vacance⁴ plus limités dans les quartiers centraux des affaires (QCA) qu'en périphérie, ce qui pourrait être considéré comme un élément de résilience des loyers de marché dans les secteurs centraux. D'autre part la relative rareté de l'offre d'actifs de qualité dans les secteurs les plus recherchés a alimenté la croissance des loyers faciaux⁵ prime² (i.e. le loyer des actifs les plus recherchés) au 4^e trimestre 2023 en Europe : + 5 % sur un an d'après l'indice européen pondéré de CBRE, une dynamique toutefois moins vive qu'en 2022 (+ 8,5 %). La situation est inverse dans les secteurs en suroffre, notamment en périphérie, avec des valeurs locatives orientées à la baisse et des délais de commercialisation en nette progression.

Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA - T4 2023



*QCA : Quartier Central des Affaires

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

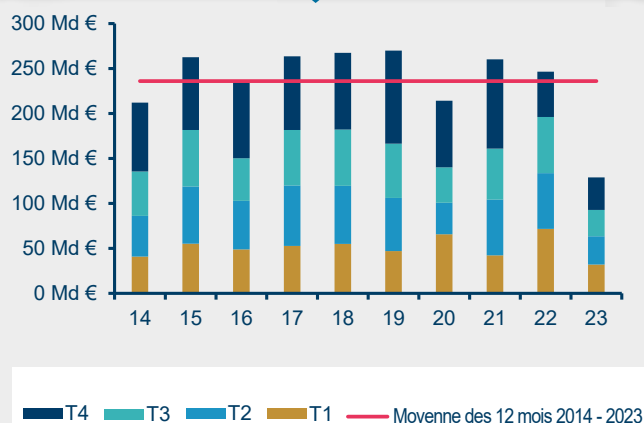
Europe - Marché de l'investissement

Face au nouvel environnement financier (taux d'intérêt et de financement plus élevés qu'au début des années 2020), les investisseurs ont révisé à la hausse le niveau de rendement immobilier recherché afin de retrouver un niveau de rémunération plus cohérent avec le nouveau contexte de taux (taux sans risque et taux de financement). Le mouvement haussier des taux de rendement prime² de marché s'est ainsi poursuivi en 2023, s'ajustant partiellement avec inertie au nouvel environnement financier (taux d'intérêt plus élevé), et pesant sur les valeurs des actifs immobiliers qui ont ainsi diminué en 2023.

Nombre d'investisseurs ont également adopté une approche attentiste dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'environnement économique et géopolitique ce qui a participé à un fort recul des transactions immobilières en Europe (en nombre et en volume) : près de 130 milliards d'euros de transactions en immobilier commercial en Europe en 2023 soit un recul de près de 50 % sur un an avec aussi une baisse des transactions de très grande taille. Les volumes investis restent supérieurs à ceux de 2009, les plus bas observés lors de la crise financière globale initiée en 2007 et sont assez proches de ceux du début des années 2010.

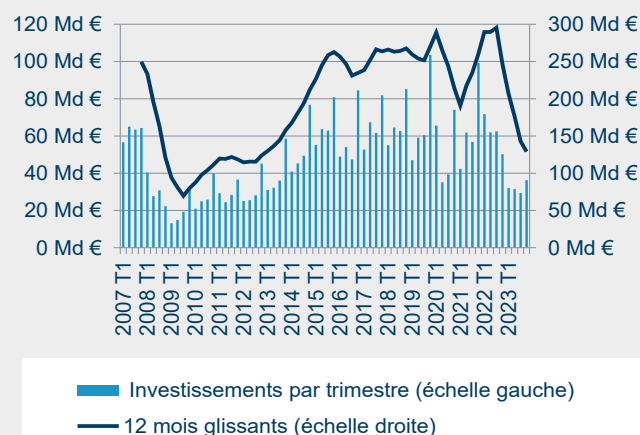
Dans ce contexte baissier qui affecte l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, le marché des bureaux a été fortement impacté avec un recul de l'ordre de 60 % en 2023, en partie lié aux évolutions des modes de travail (mélange de télétravail et travail au bureau pour certains salariés). Les hôtels tirent quant à eux leur épingle du jeu, avec une baisse de l'ordre de 12 %, en raison notamment de la hausse du tourisme et des performances hôtelières.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

France : tendances 2023

Marché des Bureaux en Ile-de-France

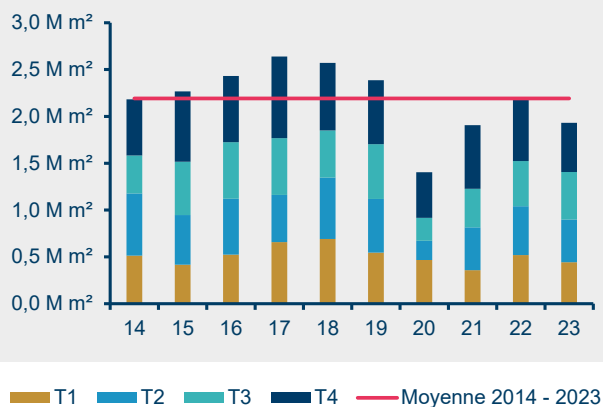
L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une demande placée¹ à 1,9 millions de mètres carrés soit - 17 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m²) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La recherche de centralité⁷ s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une demande placée¹ proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la demande placée¹, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

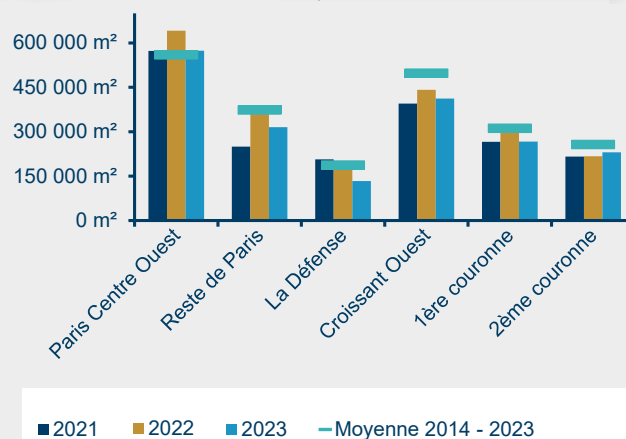
La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une offre immédiate³ de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : taux de vacance⁴ élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF

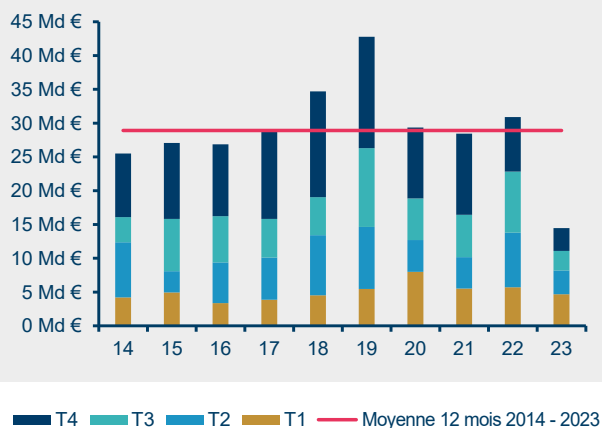


Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

Marché de l'investissement - France

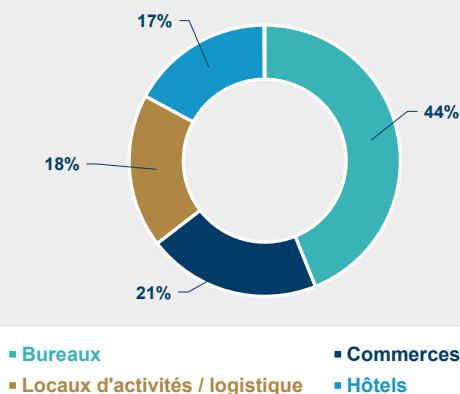
L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* en France



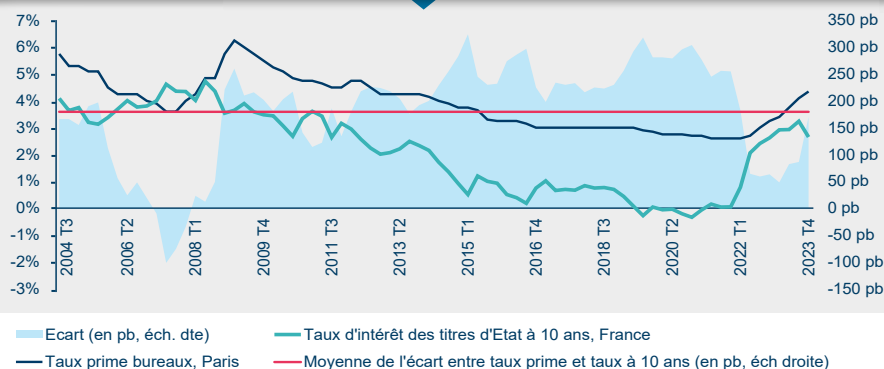
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ;
*hors santé

Répartition des investissements en immobilier d'entreprise* par classe d'actifs - 2023



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ;
*hors santé

Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023T2), fin de trimestre

Les taux de rendement prime² ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.

Commerces - France

L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple

un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

Hôtels - France

En 2023, le marché hôtelier français a connu une amélioration de ses performances, avec une hausse de 10 % du REVPAR (chiffre d'affaires hébergement) permise pour l'essentiel par une hausse des tarifs d'après In Extensio Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Avec 3,7 millions de mètres carrés en 2023, la demande placée¹ en logistique en France est en baisse de près de 25 % sur un an, égalant de peu le niveau pré-covid. Le contexte économique ralenti et incertain explique cette baisse d'activité, notamment en

Ile-de-France. La vacance demeure néanmoins faible à environ 4,5 % du parc fin 2023, avec des disparités (suroffre dans le Nord, sous offre dans le Sud), ce qui a favorisé une hausse des loyers prime² d'environ 10 % en 2023.

Convictions et Perspectives 2024

Europe

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décline, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Dans ce contexte, la croissance économique atone en zone euro pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces de bureaux. Néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvements locatifs.

Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers centraux des affaires (QCA) et sous offreurs, notamment pour les loyers.

Concernant l'investissement, comme en 2023, les investisseurs resteront probablement très attentifs :

- aux évolutions structurelles des classes d'actifs immobiliers (télétravail, e-commerce, etc.),
- aux problématiques ESG (capacité des immeubles à respecter la réglementation environnementale et le cas échéant intégration des coûts de travaux dans les prix proposés),
- aux taux de rendement de marché, en cours d'ajustement au nouvel environnement financier.

Dans ce contexte, alors que la plus grande partie de la hausse des taux immobiliers a probablement été réalisée, les signes de stabilisation des taux de rendement immobilier seront scrutés, à la recherche d'un consensus de marché permettant davantage de convergences entre vendeurs et acquéreurs. Le risque de déséquilibre offre demande sur le marché de l'investissement reste notamment à surveiller, de même que les rendements relatifs entre secteurs géographiques ou typologie d'actifs. Après une poursuite de l'ajustement des taux prime en début d'année à minima, ce qui pèserait sur les valeurs des actifs immobiliers, une stabilisation est envisageable au 2^e semestre 2024.

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**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.

³**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

⁴**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.

⁵**Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

⁶**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.

⁷**Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

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'ASPIIM.

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 le secteur 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



EDISSIMMO a obtenu en décembre 2021 le label ISR, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la **transparence et de la visibilité** aux investisseurs sur la démarche ESG.

EDISSIMMO a obtenu le Label ISR en décembre 2021 et a satisfait aux exigences des audits intermédiaires réalisés annuellement à la date anniversaire.

Le label étant délivré pour une durée de trois ans, le fonds EDISSIMMO fera face à un double challenge en novembre 2024 :

- **Finaliser ce premier cycle** en démontrant l'atteinte des objectifs fixés lors de l'obtention du Label ISR.
- **Préparer l'audit de renouvellement** du label ISR pour repartir sur un nouveau cycle de trois ans.

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

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

- **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. Etendre 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 depuis 2022 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 la dernière assemblée générale en 2023 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,
- l'amélioration du confort et du 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 des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020.

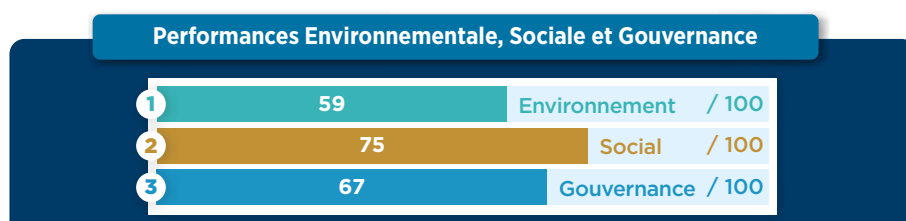
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

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

- Environnement 1
 - Social 2
 - Gouvernance 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 31/12/2023, EDISSIMMO obtient le score ESG global de 67/100, en hausse de 3 points par rapport à la note du 31/12/2022.



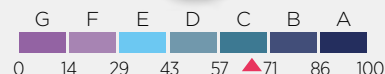
• Score ESG de EDISSIMMO

Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par la SCPI sont ensuite agrégés à l'échelle de celle-ci, pondérées par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière de la SCPI.

Score ESG global de EDISSIMMO

Performance ESG
de EDISSIMMO
(valeur vénale)

Score ESG
67/100



Ainsi EDISSIMMO obtient le score ESG global de 67 / 100

À l'obtention de son label ISR en décembre 2021, le Fonds EDISSIMMO s'était fixé **une note seuil immobilière de 54/100**.

Cette note permet de faire émerger **deux catégories d'immuables** au sein du portefeuille. Durant l'exercice 2023, et suite aux évolutions de marché ayant impacté les valorisations du fonds et aux arbitrages effectués, la répartition des actifs au sein des poches best-in-class et best-in progress s'est trouvée déséquilibrée. La modification de la note seuil immobilière validée par le certificateur, pour la porter à 58 permet d'y remédier et d'assurer une gestion plus flexible de la dimension extra-financière du fonds.



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.



FR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de EDISSIMMO

L'ensemble des actifs de 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.

Enjoy (SCI Batignolles Lot 09)
81 Rue Mstislav Rostropovitch,
75017 Paris

Bureaux
16 970 m²

Score ESG
88/100
au 31/12/2023



Environnement : 82,2/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont en place.
- Des espaces verts ont été également créés pour la rétention et la fixation des eaux pluviales.

Consommation d'énergie renouvelable :

- Grâce à ses équipements photovoltaïques et géothermiques, l'immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Performance carbone :

- L'immeuble bénéficie d'une structure unique mixant bois et béton. Il est aujourd'hui le plus grand bâtiment de bureaux ossature bois dans toute l'Europe. Cette structure innovante représente une économie carbone de 2 900 tonnes par rapport à un projet béton, soit l'équivalent d'une plantation de 1 500 arbres.

Social : 95,7/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m 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, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être

- Des espaces de détente en intérieur et en extérieur sont mis à disposition.
- La structure en bois du bâtiment favorise le bien-être de ses occupants en offrant par exemple, des espaces de bureaux lumineux et chaleureux. Le bois permet également de réduire la réverbération du bruit, enjeu majeur dans les open spaces qui sont souvent très bruyants.

Certifié **Bepos Effinergie 2013, BREEAM (Very Good), HQE (Exceptionnel), BBCA, Biosourcé, Biodiversity.**

Tour Hekla (SCI Hekla)
Route de la Demi-Lune,
avenue du Général de Gaulle,
92800 Puteaux

Bureaux
76 892 m²

Score ESG
87/100
au 31/12/2023



Environnement : 72,6/100

Energie : La tour Hekla est construite pour maximiser sa performance énergétique. L'ensemble des équipements de chauffage, de ventilation et climatisation prévus sont très peu énergivore.

Ainsi, la tour Hekla affiche une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 95,7/100

La conception de l'actif permettra également une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

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.

Equipements et bien-être :

- Auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

Sécurité :

- Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

Certifié **Wiredscore platinum - Well Gold - Leed Platinum - HQE exceptionnel**

Grand Central A et B

Adam-Riese-Straße 13
Frankfurt am Main



Bureaux
47 185 m²

Score ESG
84/100
au 31/12/2023



Environnement : 65,8/100

Energie :

- L'immeuble s'engage dans une démarche positive en termes énergétiques et carbone :
- Chauffage assuré par la vapeur du réseau centralisé de chauffage urbain de Francfort.
- Installation de panneaux solaires.

Eau :

- Mise en place d'urinoirs à détection de mouvement, consommant moins de 3 litres par utilisation.
- Système de collecte d'eau réduisant les pertes d'eau sur site.

Certifié **LEED Gold**

Social : 98,7/100

Santé et Bien-être :

- Installation de fenêtre anti-éblouissement contrôlables par les occupants.
- Introduction d'un système d'éclairage contrôlable par les locataires permettant l'ajustement de la luminosité.
- Mise en place d'un dispositif de ventilation individuel facilitant le renouvellement d'air neuf.
- Plusieurs mesures anti-légionelle sont mises en place sur le site.

Nouveau Bercy (en indivision)

14/18 av. du Général de Gaulle,
94220 Charenton le Pont



Bureaux
12 970 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2023



Environnement : 75/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place.

Gestion des déchets :

- Possibilité de recueillir et trier 4 types de déchets recyclables.

Pollution/Gaz à effet de serre :

- Système de détection automatisé de fuite de fluide frigorigène qui pourrait émaner des équipements. Il coupe le flux et pompe l'intégralité du fluide frigorigène pour éviter la propagation de gaz à effet de serre.

Energie renouvelable :

- Souscription d'un contrat d'Energie Verte.

Social : 96/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m 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, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

SA65 Barcelona (SCI Avila)

Calle Sancho de Avila 65
Barcelone - Espagne



Bureaux
8 305 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2023



Environnement : 77/100

Energies renouvelables :

- Une centrale solaire photovoltaïque est installée sur le toit de l'immeuble avec pour objectif d'alimenter les besoins en énergie des occupants.

Eau :

- Installation d'équipements hydro économes.

Social : 88/100

Mobilité :

- Aménagement d'un espace de parking à vélo comprenant 94 places. Les racks sont installés dans un espace sécurisés.

Santé et bien-être :

- Mise à disposition d'un espace de détente sur le toit de l'immeuble.
- Accessibilité à réseau de transports en commun dense.

Certification environnementale **LEED BD+C : Core et Shell Development niveau Gold**

Les 5 actifs immobiliers de 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 de EDISSIMMO : 58/100.

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.

48-52 Cours Mirabeau (SCI Arpe)

48-52 cours Mirabeau
13100 Aix-en-Provence



Commerces
397 m²

Score ESG
45/100
au 31/12/2023

Environnement : 32/100

↳ Note potentielle : 47/100

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site.

Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro-économes.

Social : 58/100

↳ Note potentielle : 65/100

Santé et bien-être : mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail.

Gouvernance : 48/100

↳ Note potentielle : 65/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté.

Audit : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

105 Faubourg St-Honoré

(SCI Saint Honoré Boétie)
105 rue du Faubourg St-Honoré,
75008 Paris



Bureaux
5 592 m²

Score ESG
45/100
au 31/12/2023

Environnement : 31/100

↳ Note potentielle : 46/100

Gestion des déchets : mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 4 types de déchets recyclables.

Gestion de l'eau : Installer des équipements hydro économes pour favoriser la réduction des consommations d'eau.

Social : 60/100

↳ Note potentielle : 60/100

Santé et bien-être : favoriser l'accès aux mobilités douces en installant des racks à vélos sécurisés et éclairés.



20 rue des Pavillons

(SCI Arpe)
20 rue des Pavillons, 92800 Puteaux



Commerce
4 663 m²

Score ESG
45/100
au 31/12/2023

Environnement : 40,6/100

↳ Note potentielle : 60,8/100

Gestion des déchets : Installer un local déchet permettant de stocker 4 types de déchets recyclables.

Gestion de l'eau : Installer des robinets hydro-économes (temporisés, équipés de mousseurs).

Social : 44/100

↳ Note potentielle : 73,3/100

Transports : Installer des racks à vélos sécurisés et éclairés avec des vestiaires à destination des occupants.

48-50 Grandes Arcades

(SCI Arpe)
48-50 rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg


Commerce
180 m²

Score ESG
44/100
au 31/12/2023

Environnement : 30/100

↳ **Note potentielle : 30/100**

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site.

Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro économes.

Gouvernance : 48/100

↳ **Note potentielle : 48/100**

Sécurité : réaliser un audit de sûreté.

Audit : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

Social : 57/100

↳ **Note potentielle : 57/100**

Santé et bien-être :

- Le plan d'actions a été déployé et a permis d'atteindre la note cible sur le pilier social.

67 Grandes Arcades

(SCI Arpe)
67, rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg


Commerce
62 m²

Score ESG
42/100
au 31/12/2023

Environnement : 39/100

↳ **Note potentielle : 40/100**

Gestion de l'eau :

- Mettre en place des équipements hydro économes.

Gouvernance : 43/100

↳ **Note potentielle : 43/100**

Sécurité : réaliser un audit de sûreté.

Audit : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

Social : 43/100

↳ **Note potentielle : 43/100**

Santé et bien-être :

- favoriser l'accès aux mobilités douces
- installer des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement,
- mettre l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles,
- installer des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.

Les 5 actifs immobiliers de 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 de EDISSIMMO.

Tour Hekla (SCI Hekla)

Route de la Demi-Lune,
avenue du Général de Gaulle,
92800 Puteaux



Bureaux
76 892 m²

Score ESG
87/100
au 31/12/2023



Environnement : 72,6/100

Energie : La tour Hekla est construite pour maximiser sa performance énergétique. L'ensemble des équipements de chauffage, de ventilation et climatisation prévus sont très peu énergivore.

Ainsi, la tour Hekla affiche une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 95,7/100

La conception de l'actif permettra également une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

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.

Équipements et bien-être :

- Auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

Sécurité :

- Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

Certifié **Wiredscore platinum - Well Gold - Leed Platinum - HQE exceptionnel**

Cœur Défense Paris

(SCI Hold)
5-7 place de la Défense,
92400 Courbevoie



Bureaux
182 760 m²

Score ESG
76/100
au 31/12/2023



Environnement : 65/100

Énergie : Cœur Défense est relié à un réseau de froid. Le principe de ce réseau (inverse au réseau de chaleur) est d'évacuer la chaleur des bâtiments via un réseau de canalisations. Le système transporte la chaleur sous forme de fluide caloporteur (généralement de l'eau), jusqu'à un point de rejet (dans l'air ou dans l'eau) puis la réinjecte dans l'immeuble à faible température pour climatiser.

Social : 89/100

Transports : offre multiple de services.

Cœur Défense propose une gamme de services complète pour l'accessibilité de ses collaborateurs.

- Accès à un parking de plus de 2 800 places, un dépôt taxi,
- Accès à un parking vélo à partir d'une piste cyclable sécurisée,
- Espace vestiaire et sanitaire (comportant des douches) utile après usage du vélo.

Santé et bien-être : actif équipé d'un ensemble complet de services contribuant au confort des utilisateurs.

- Un service de restauration unique en France (4 restaurants inter-entreprises, 1 cafétéria extérieure, 2 commerces alimentaires, une brasserie...),
- Un centre de conférences,
- Un centre de coworking,
- Une conciergerie,
- Un fitness Park.

Certifié **HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good et WiredScore Gold**

In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,
75009 Paris



Bureaux
19 855 m²

Score ESG
75/100
au 31/12/2023



Environnement : 74/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place.

Gestion des déchets :

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.
- Le site est raccordé à un réseau de froid.

Social : 81/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m 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, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Certifié **HQE (Exceptionnel)**, **BREEAM (Very Good)**, **BBC Effinergie**

Loopsite (SCI Munich 104)

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich,
Allemagne



Bureaux
42 000 m²

Score ESG
60/100
au 31/12/2023



Environnement : 59/100

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 : 62/100

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.

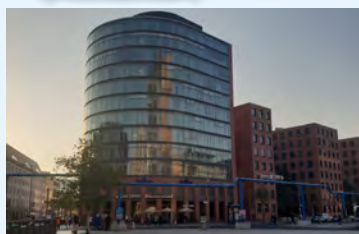
Potsdamer Platz

(SCI Postbock)
Potsdamer Platz 10/Köthener Straße 1,
10963 Berlin, Allemagne



Bureaux
19 800 m²

Score ESG
64/100
au 31/12/2023



Environnement : 50/100

Gestion de l'eau :

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

Social : 68/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m 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 :

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

Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI EDISSIMMO en 2023

1) Les huit indicateurs suivis sur EDISSIMMO

Dans le cadre de sa politique ISR ⁽¹⁾, la SCPI suit plus spécifiquement **8 enjeux 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.

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 6 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.

Notes obtenues au 31/12/22023 par la SCPI EDISSIMMO sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

Les huit enjeux environnementaux de EDISSIMMO au 31/12/2023

1 Enjeu énergétique



151 kwh/m² par an
(147 en 2022)
Note Edissimmo

156 kwh/m² par an
Note référence Index

► La performance est exprimée annuellement en Kilo Watt 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 31/12/2023, 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 156 kWh/m²/an. Le fonds EDISSIMMO est légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

Enjeu énergétique	2021	2022	2023
Performance du fonds	170 kwh/m² par an	147 kwh/m² par an	151kwh/m² par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170,9 kwh/m² par an	159,6 kwh/m² par an	156 kwh/m² par an

2 Enjeu carbone



24 kgCO2/m²
(26 en 2022)
Note Edissimmo

30,8 kgCO2/m²
Note référence Index carbone Deepki

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes 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 31/12/2023, la moyenne des performances carbones des immeubles d'Edissimmo est évaluée à 24 kgCO2/m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 30,8 kgCO2/m² et par an. Le fonds EDISSIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

Enjeu carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	27 kgCO2/m²	26 kgCO2/m²	24 kgCO2/m²
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	35,80 kgCO2/m² par an	31,94 kgCO2/m² par an	30,8 kgCO2/m² par an

3 Enjeu mobilité



40,9
(37,6 en 2022)
Note Edissimmo

38
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 40,9/100 : 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.

Enjeu mobilité	2021	2022	2023
Performance du fonds	39,6	37,6	40,9
Référence Amundi Immobilier	39,4	39,4	38

4 Enjeu Parties Prenantes



70,5
(70,2 en 2022)
Note Edissimmo

75
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** présentée ci-après.

La note de 70,5/100 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.

Enjeu parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du fonds	68,1	70,2	70,5
Référence Amundi Immobilier	66,8	66,84	75

5 Enjeu Énergies Renouvelables



28,2
(20,9 en 2022)
Note Edissimmo

33,5
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 28,2 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.

Enjeu Energies renouvelables	2021	2022	2023
Performance du fonds	15,4	20,9	28,2
Référence Amundi Immobilier	8,3	8,3	33,5

6

Enjeu Végétalisation & Biodiversité

► **Développement de la végétalisation des actifs en veillant à intégrer des considérations fortes sur la restauration de la biodiversité urbaine et/ou l'agriculture urbaine et/ou l'agrément des locataires.** Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des immeubles mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios. Cet objectif est engagé depuis plusieurs années par le fonds.

La note de 35,6 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.



35,6
(35,3 en 2022)
Note Edissimmo

38
Note référence
Amundi Immobilier

Enjeu Végétalisation et Biodiversité	2021	2022	2023
Performance du fonds	37,5	35,3	35,6
Référence Amundi Immobilier	37,5	37,5	38

7

Enjeu sécurité des usagers

► **La note de 82,8/100 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.



82,8
(82,6 en 2022)
Note Edissimmo

71
Note référence
Amundi Immobilier

Enjeu Sécurité des usagers	2021	2022	2023
Performance du fonds	78,1	82,6	82,8
Référence Amundi Immobilier	76,3	76,3	71

8

Enjeu résilience aux changements climatiques

► **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 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.



100
(100 en 2022)
Note Edissimmo

100
Note référence
Amundi Immobilier

Enjeu résilience aux changements climatiques	2021	2022	2023
Performance du fonds	100	100	100
Référence Amundi Immobilier	100	100	100

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 événements 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.

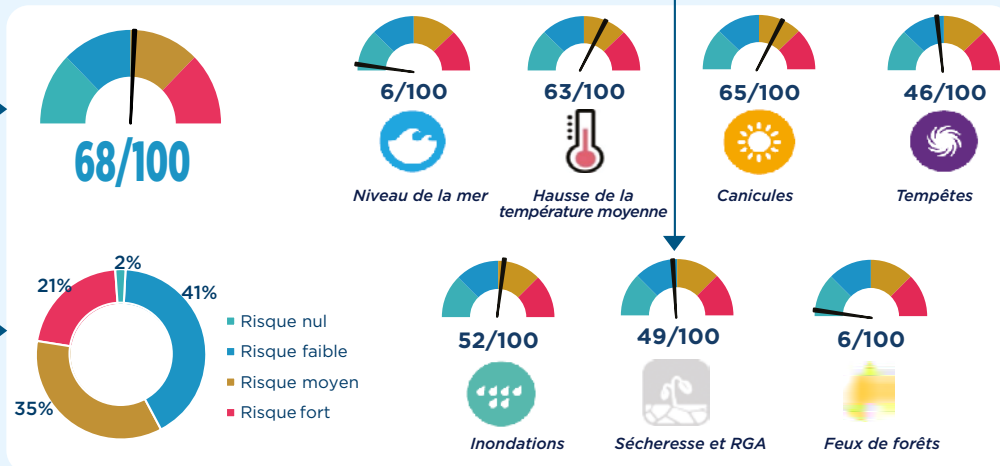
Pour EDISSIMMO : score de risque physique lié au changement climatique

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.

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 68/100.

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



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 Manager¹, Facility Manager² 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).

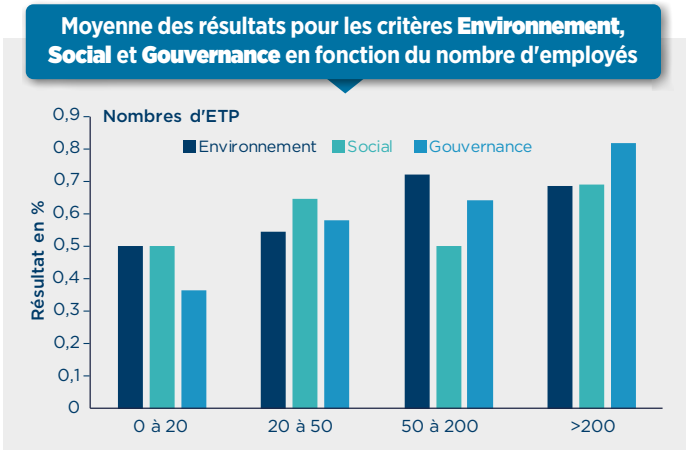
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

En 2023, l'ensemble des Property Managers œuvrant pour Amundi Immobilier ont été noté sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée 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 Environnement, Social et 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.



Les 32 entretiens effectués avec les Property Managers en 2023 nous ont permis d'élaborer un rapport d'engagement destiné à ces derniers. 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	32	32	100 %
Facility Manager	84	169	49,7%
Promoteurs	1	2	50 %

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 pour objectif d'être envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier d'ici fin 2024.

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.

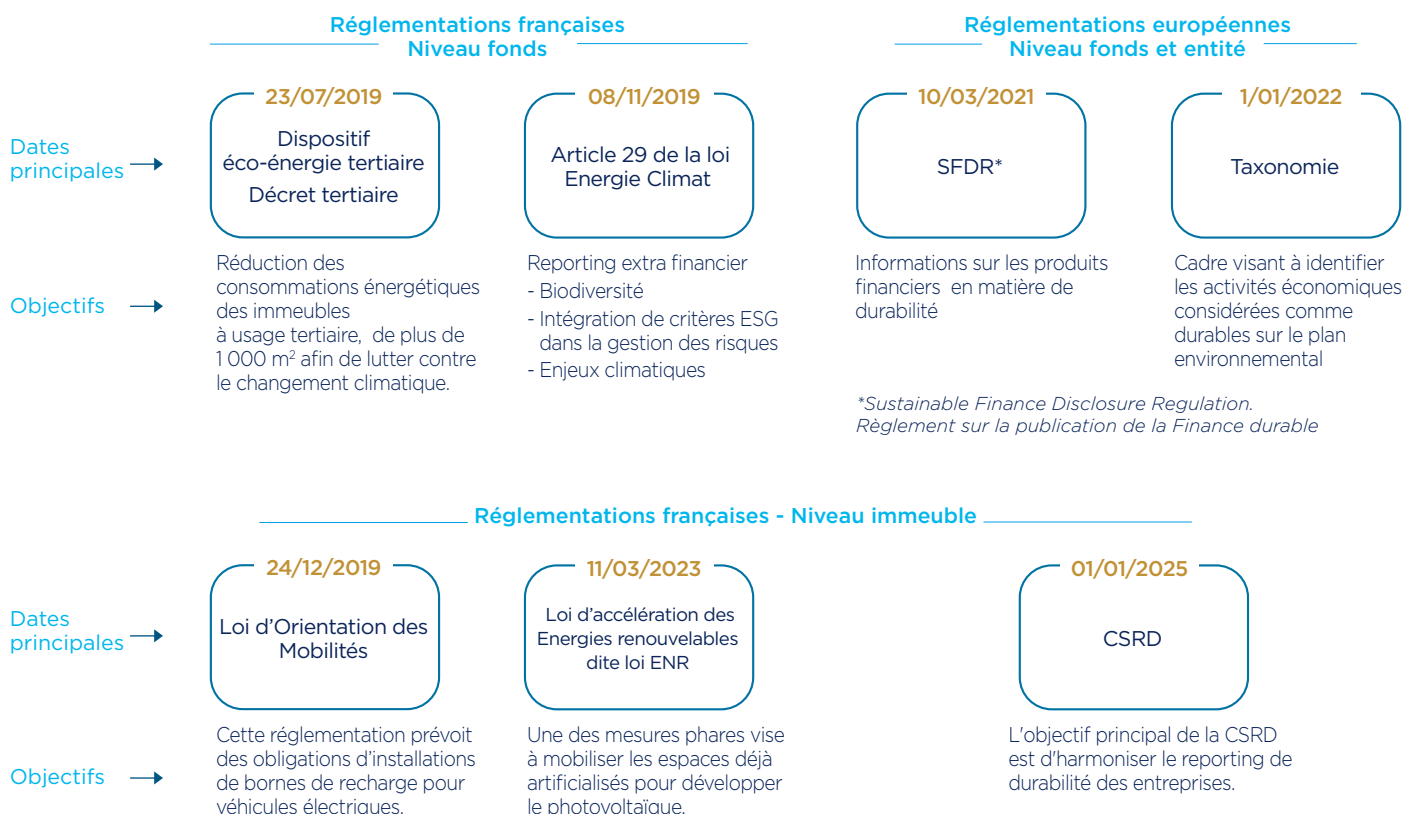
COMMENT AGIR ?

- > **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.

Le guide éco-geste, a été communiqué par 81.25% des Property Managers à l'ensemble des locataires. C'est-à-dire que 26 sociétés de Property Management sur les 32 avec lesquelles nous travaillons ont transmis le guide à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.

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 énergétique mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques réalisés sur une majorité du parc immobilier ont déjà permis d'identifier les travaux d'amélioration 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 du Fonds afin de l'aligner avec les enjeux climatiques actuels.

Une fois définis, ces objectifs seront suivis 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.

De plus, à ce jour, l'analyse ESG réalisée sur chaque actif intègre systématiquement une évaluation de l'exposition aux risques climatiques portant sur 7 aléas afin d'identifier les risques physiques majeurs pouvant porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

Amundi Immobilier la prend en compte dans le cadre de son analyse ESG à travers le calcul du coefficient d'emprise au sol mais également dans le cadre des actions de préservation de la biodiversité locale via des aménagements floristiques et faunistiques.

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-impulsion-group.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.

L'objectif étant de rendre ces analyses disponibles pour tous au travers de la mise en œuvre d'une plateforme en libre accès.

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.

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

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 **taxonomie 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 taxonomie.

Dénomination du produit :
EDISSIMMO

Identifiant d'entité juridique :
969500XIF49GP1TE9M69

Caractéristiques environnementales et /ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

<input checked="" type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: _____ <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> 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 33,6 % d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _____	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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 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 58/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>58/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<58/100	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 :

- Energie
- Emissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

Aspects gouvernances :

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

100 % des actifs immobiliers et au moins 90% des actifs de la poche « Valeurs Mobilières » ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 67/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2023 :

1. La performance énergétique kwh/m²/an : 151 kwh/m²/an
2. La performance carbone kgCO₂/m²/an : 24 kgCO₂/m²/an
3. Mobilité : 40,9/100
4. Parties prenantes : 70,5/100
5. Energies renouvelables : 28,2/100
6. Végétalisation et biodiversité : 35,6/100
7. Sécurité des usagers : 82,8/100
8. Résilience aux changements climatiques : 100/100

● ...et par rapport aux périodes précédentes?

Enjeu énergétique	2021	2022	2023
Performance du fonds	170 kwh/m ² par an	147 kwh/ m ²	151kwh/ m ²
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170,9 kwh/ m ²	159,6 kwh/ m ²	156 kwh/m ²
Enjeu carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	27 kgCO ₂ / m ²	26 kgCO ₂ / m ²	24 kgCO ₂ / m ²
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	35,80kgCO ₂ / m ²	31,94kgCO ₂ / m ²	30,8 kgCO ₂ / m ²
Enjeu mobilité	2021	2022	2023
Performance du fonds	39,6	37,6	40,9
Référence Amundi Immobilier	39,4	39,4	38
Enjeu parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du fonds	68,1	70,2	70,5
Référence Amundi Immobilier	66,8	66,84	75
Enjeu Energies renouvelables	2021	2022	2023
Performance du fonds	15,4	20,9	28,2
Référence Amundi Immobilier	8,3	8,3	33,5
Enjeu Végétalisation et Biodiversité	2021	2022	2023
Performance du fonds	37,5	35,3	35,6
Référence Amundi Immobilier	37,5	37,5	38
Enjeu Sécurité des usagers	2021	2022	2023
Performance du fonds	78,1	82,6	82,8
Référence Amundi Immobilier	76,3	76,3	71
Enjeu résilience aux changements climatiques	2021	2022	2023
Performance du fonds	100	100	100
Référence Amundi Immobilier	100	100	100

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 liées 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?

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 taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie 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?

Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SCPI 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 était 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.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

Au cours de l'exercice 2023, aucun nouvel investissement n'a été réalisé.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023**

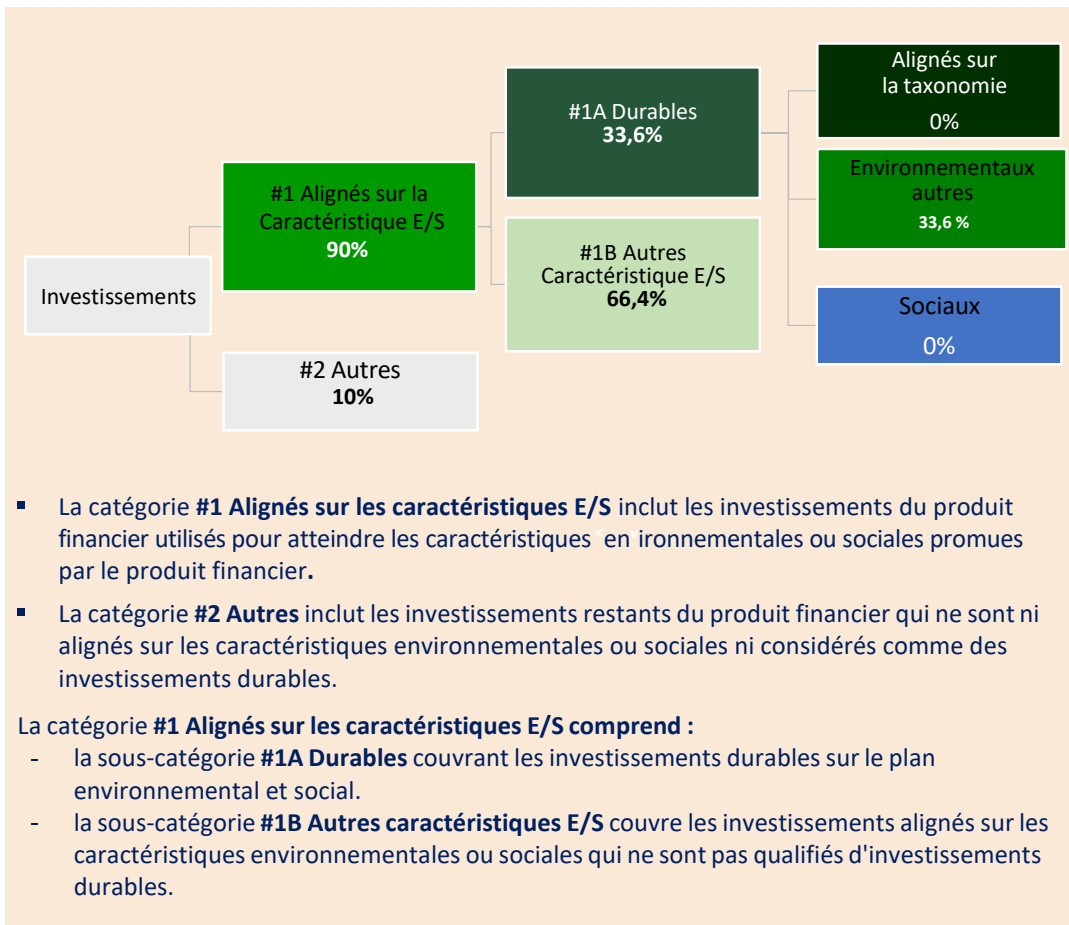
Nom de l'actif	Typologies	Pays	% dans le portefeuille
In Town	Bureau	France	4,16%
Cœur Défense	Bureau	France	3,76%
Potsdamer Platz	Logistique	Allemagne	2,88%
Tour Hekla	Bureau	France	2,08%
Loopsite	Bureau	France	1,70%
Projet Carmen	Commerce	France	1,69%
Greenelle	Bureau	France	1,66%
Bercy Pirogues	Bureau	France	1,63%
Rue de provence	Bureau	France	1,62%
Tangram	Bureau	France	1,44%



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

Quelle était l'allocation des actifs?

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



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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :
(situation au 31/12/2022)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	70 %
Commerces	14%
Logistique	8 %
Hôtels	5 %
Locaux d'activités	2 %
Clinique	1 %
Résidences services	1 %

Les activités alignées sur la taxonomie 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.

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



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

Des données fiables concernant la Taxonomie 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 taxonomie de l'UE¹?**

☐ Oui:

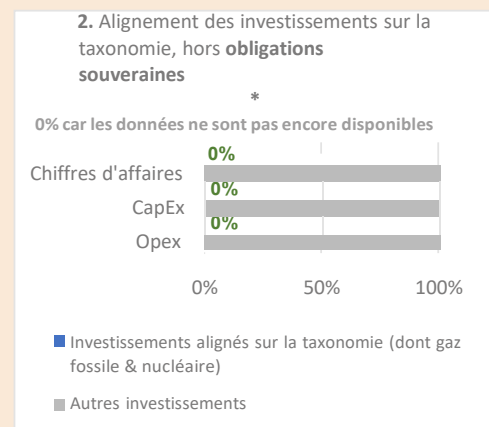
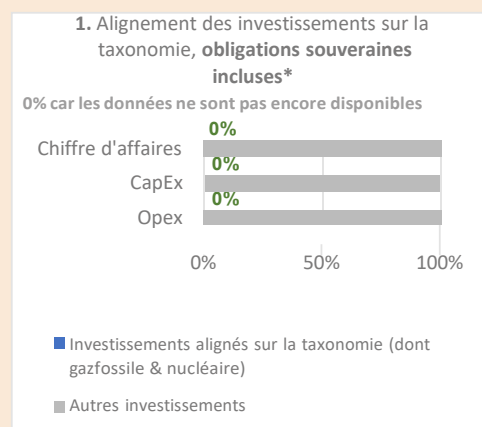
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

¹Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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



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

- **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 taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

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

Annexe (suite)

sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



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 taxonomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de **33,6%** 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.



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 ?

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

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

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 Wiredscore : 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

Néant.

Titres de participation					
Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM ⁽¹⁾ (€)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Alcala - Madrid 544	Bureau	5 241	21 398	30/03/2023	

(1) AEM : Acte En Main.

■ Les cessions

Immeubles en direct				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
35 rue du Val de Marne - 75013 Paris	Bureaux	27 200 000,00	-6 858 612,12	
Zac de Val Bréon - Bât 1 - 77610 Châtres	Logistique	59 319 674,00	16 353 262,59	1 373 652,00
11 quai de Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	27 205 045,00	-218 908,54	21 584,00
15 quai de Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	29 367 860,00	-3 195 468,65	9 417,00
Hôtel de l'aigle des neiges - 73150 Val d'Isère	Hôtel	31 000 000,00	17 910 372,51	1 413 565,00
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	14 376 150,00	-5 303 044,78	208,00

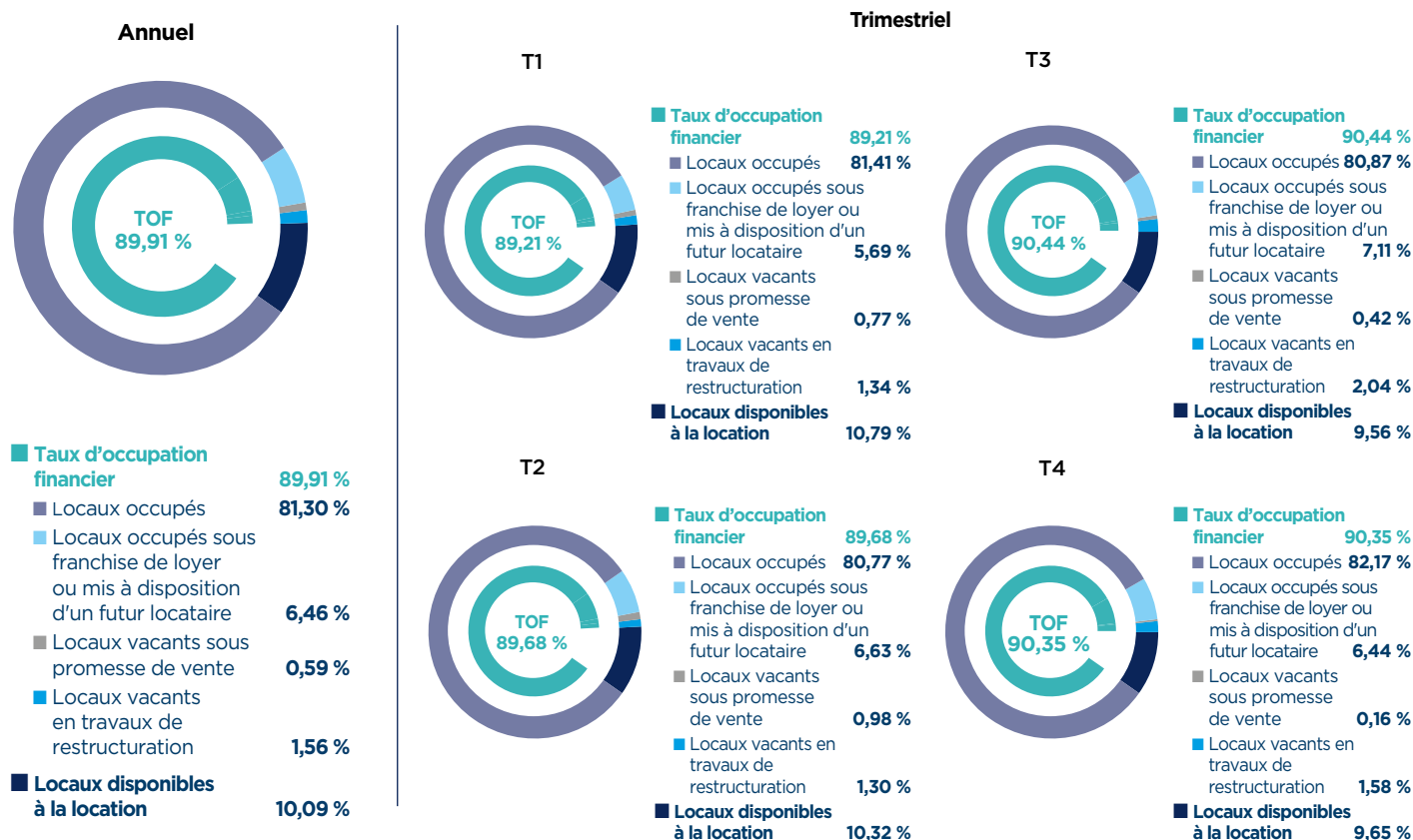
Immeubles détenus au travers de SCI				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
82 - 88 avenue de France - 75013 Paris	Bureaux	24 546 700,00	-155 041,22	

Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2023 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM⁽¹⁾ mise en place depuis le 01/01/2022



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.

Le TOF ASPIM est calculé selon la nouvelle méthodologie applicable à compter du 1^{er} janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

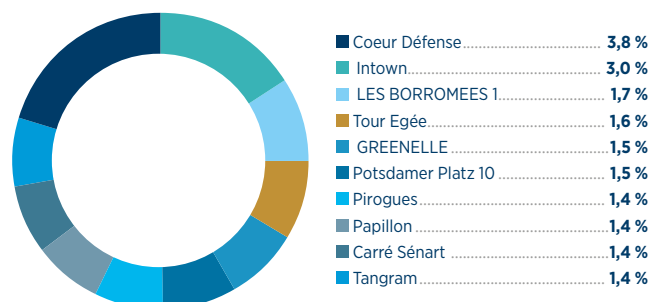
■ Les baux

Durant l'année 2023, 184 baux ont été signés, représentant une surface globale de 63 997 m² et un loyer annuel global HT de 14 723 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2023 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m²)	Loyer annuel HT/HC* (K€)
3 avenue du Stade de France - 93200 Saint-Denis	6031	1 880 201
Château des Rentiers - 75013 Paris (en indivision)	3 931	1 350 000
Admiraal de Ruyterkade 152-154 - Amsterdam - Pays-Bas (via la sci De Monach)	3 648	1 296 422
Calle de Alcalá 544 - Madrid - Espagne (via la sci Lahranis)	5 431	1 120 752

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 18,7 % du loyer total

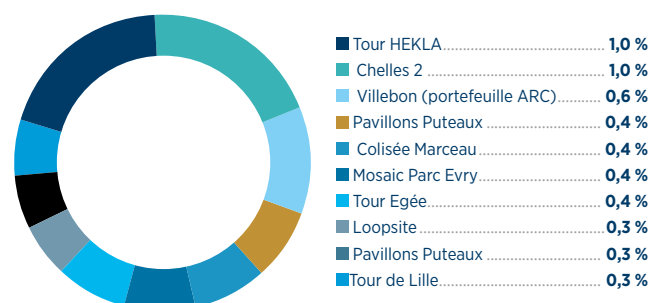


■ Les locaux vacants

Au 31/12/2023, le stock de locaux vacants s'élevait à 98 204 m².

(en m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	3 939	1 000		45		4 984
Ile-de-France	38 556	13 817		9 969	4	62 346
Province	8 253			4 764		13 017
Etranger	17 187			670		17 857
Total	67 935	14 817		15 448	4	98 204

TOP 10 des surfaces vacantes représentent 10,4 % de la surface totale



■ Les contentieux

(€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-8 360 866,60	-10 526 456,06	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 140 980,49	-948 168,15	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	2 305 193,53	3 113 757,61	
Provision pour contentieux fin de période	-7 196 653,56	-8 360 866,60	-13,92 %

Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant de contentieux en quote part EDISSIMMO au 31/12/2023 (K€)
94 rue de Provence 75009 Paris	835
Chablais Parc 74100 Annemasse	620
14 / 18 avenue Gendarme Casternat 77500 Chelles	590
Total	2 045

II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

1 - Marché des parts

■ Marché Primaire

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (€)	Montant souscriptions (€)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant des retraits (€)	Nombre de parts en attente de retraits
Janvier	119 641	237	28 354 917 €	56 132	218,06	12 240 144	0
Février	25 035	237	5 933 295 €	25 024	218,06	5 456 733	12 178
Mars	35 851	237	8 496 687 €	35 841	218,06	7 815 488	11 821
Avril	23 621	237	5 598 177 €	23 609	218,06	5 148 179	9 647
Mai	13 030	237	3 088 110 €	13 020	218,06	2 839 141	41 623
Juin	13 191	237	3 126 267 €	13 182	218,06	2 874 467	74 575
Juillet	15 356	204	3 132 624 €	0	0,00	0,00	113 349
Août	3 872	204	789 888 €	0	0,00	0,00	144 614
Septembre	5 311	204	1 083 444 €	24 509	187,69	4 600 094	219 883
Octobre	5 883	204	1 200 132 €	5 873	187,69	1 102 303	292 213
Novembre	5 320	204	1 085 280 €	5 311	187,69	996 822	317 123
Décembre	1 075	204	219 300 €	1 066	187,69	200 078	331 951
Total 2023	267 186		62 108 121 €	203 567		43 273 449	

■ Marché secondaire

Néant.

■ Marché de gré à gré

725 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

2 - Le capital

■ Évolution du capital fin de période

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal (€)	1 710 550 098	1 951 143 822	2 316 290 256	2 475 305 145	2 590 368 183	2 704 990 275	2 714 723 982
Nombre de parts	11 180 066	12 752 574	15 139 152	16 178 465	16 930 511	17 679 675	17 743 294
Nombre d'associés	57 147	58 627	60 380	60 844	60 805	60 573	60 146
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	397 339 498	369 539 380	564 809 313	250 239 158	183 605 699	177 551 157	18 834 671,81
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	35 311 214	33 545 667	48 603 675	24 384 222	19 618 345	19 501 560	4 960 720
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	235	235	235	237	237	237	204

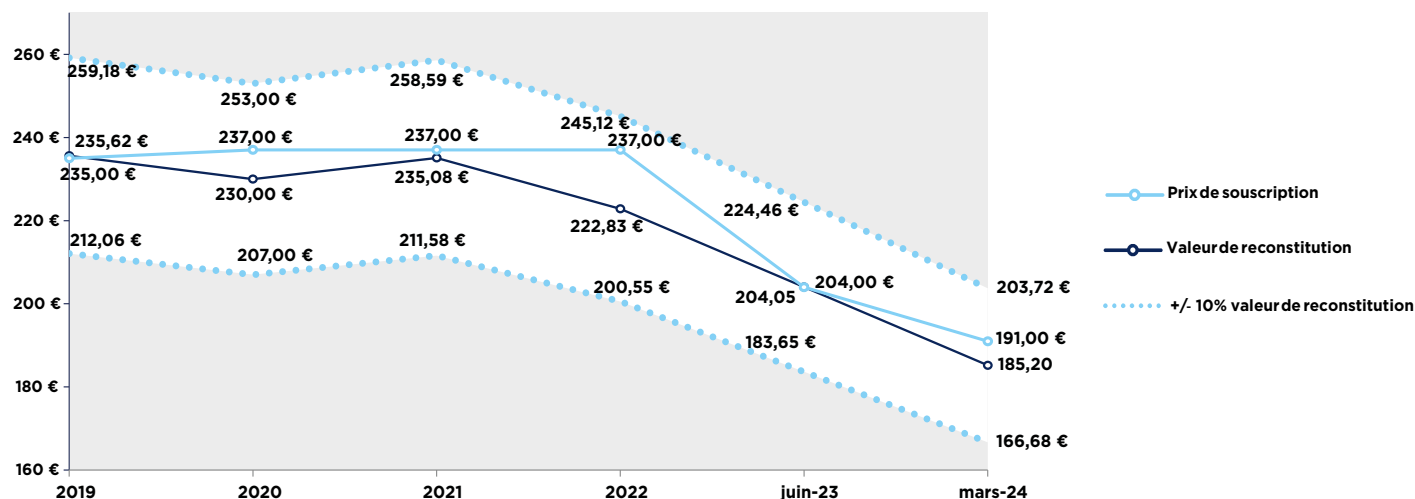
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en jouissance est de 17 732 082 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 17 688 676.

■ Historique des valeurs de souscription depuis 2019

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 15 mars 2024, le prix de souscription fixé à 191 € se situe 3,13 % au dessus de la valeur de reconstitution.

Evolution 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 leurs principales caractéristiques.

Sur la base des expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 124 859 692,16 € hors droits et à 3 286 852 804,41 € droits inclus, soit une baisse de 18,06 % droits inclus entre 2023 et 2022.

(€)	31/12/2023	31/12/2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	2 861 455 395,99	3 422 779 454,16	-16,40 %

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

(€)		31/12/2023	31/12/2022
Global	Valeur comptable	3 375 237 175,13	3 378 643 128,59
	Valeur de réalisation	2 861 455 395,99	3 422 779 454,16
	Valeur de reconstitution	3 286 107 044,29	3 939 599 582,22
Par part	Valeur comptable	190,23	191,10
	Valeur de réalisation	161,27	193,60
	Valeur de reconstitution	185,20	222,83

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 (ASPI), 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

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

(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.

	2023	2022
Taux de distribution	3,77 %	3,64 %
• Dividende brut par part	8,94 €	8,63 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	17,01 %	11,25 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	237,00 €	237,00 €

(2). Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part	2023	2022
Dividende brut par part = A + B	8,94 €	8,63 €
= 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)	0,42 €	0,10 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs (1)	0,33 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,09 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽³⁾ (3)	0,27 €	0,27 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	8,26 €	8,26 €

(3). Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.

Rendement global immobilier

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


Rendement global
Immobilier ⁽¹⁾

2023
-12,93 %

2022
-1,54 %

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

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Prix de souscription au 01/01	237,00 €	237,00 €	237,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	0,85 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	161,27 €	193,60 €	204,17 €	199,45 €	203,31 €	193,04 €
Variation n/n-1	-16,70 %	-5,18 %	2,37 %	-1,90 %	5,32 %	2,56 %

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2024.

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.


Taux de rendement
interne (TRI) ⁽¹⁾

10 ANS
3,01 %

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

IV - Les comptes simplifiés

■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	59 906 594	60 503 484	
Autres produits	96 986 725	810 176	
Produits financiers ⁽²⁾	962 547	93 738 558	
Sous-total produits	157 855 865	155 052 218	1,81 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-2 842 418	-4 434 893	
Frais généraux	-12 852 538	-13 564 718	
Travaux de remise en état	-204 039	-194 749	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-3 390 826	-4 154	
Provisions pour charges non récupérables	-5 350 066	-2 805 220	
Charges financières sur emprunts	-4 808 402	-3 994 109	
Sous-total charges et provisions	-29 448 290	-24 997 842	17,80 %
Résultat exceptionnel	2 397		
Résultat comptable	128 409 973	130 054 376	-1,26 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	7,26	7,57	-4,12 %
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-8,53	-8,53	-0,07 %
dont Distribution plus-value immobilière	-1,36		
dont Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-0,20	-0,22	-7,49 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	5,12	5,03	1,89 %

(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 redditions 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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	30 286,28	-237 158,08	
Assurances	-15 468,49	40 367,22	
Honoraires	-1 107 284,32	-1 183 408,95	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 635 569,09	-2 994 015,50	
Autres	-114 382,63	-60 677,22	
Total	-2 842 418,25	-4 434 892,53	-35,91 %

Dont entretien 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	(€)
Boulevard de Turin	59777	Lille	Travaux de peinture en façade	-53 196,81
17 rue Jean Philippe Rameau	93210	Saint Denis	Travaux sur sanitaires, remplacement fours mixtes et remplacement double vitrage	-50 228,47
6 boulevard de Douaumont	92110	Clichy	Entretien mur de rez de chaussée	-33 138,16
Autres immeubles			Divers travaux d'entretien	-52 110,43
Total				-188 673,87

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

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
21 avenue Simone Veil	06000	Nice	104 994,05
6 boulevard de Douaumont	92110	Clichy	44 983,67
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150	Val d'Isère	34 091,20
Autres immeubles			34 891,23
Total			218 960,15

Dont assurances

Le montant de 15 468,49 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2023.

Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-296 669,16
Divers	-810 615,16
Total	-1 107 284,32

Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-1 005 646,69
Taxes sur bureaux	-576 946,86
Taxes stationnements	-39 170,83
Impôts et taxes diverses	-13 804,71
Total	-1 635 569,09

Dont autres

Nature	(€)
Frais d'acte et contentieux	-114 382,63
Panneau publicitaire	
Total	-114 382,63

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 2024-2028.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2022	-2 589 106,95
Dotation aux provisions	-2 916 396,23
Reprise de provisions	66 780,00
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	193 000,07
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2023	-5 245 723,11
Solde dotation reprise	-2 849 616,16
Charges de gros entretien	-404 672,67
Impact net gros entretien	-3 254 288,83

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
4-6 rue Marceau	59000	Issy les Moulineaux	Travaux de climatisation	-78 075,75
Boulevard de Turin	59777	Lille	Remplacement de la tuyauterie	-77 017,20
7 Rue Paul Dautier	68270	Vélizy	Divers de climatisation et mise en place compteur	-73 672,01
Autres Immeubles				-175 907,71
Total				-404 672,67

Travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à -204 039,09 € 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	(€)
94 avenue de Villiers	75017	Paris	travaux de sécurisation des escaliers de secours	-59 289,10
3-5 rue St Georges	75009	Paris	Remise en état des cages d'escaliers (peintures)	-49 591,47
83-85 bld Vincent Auriol	75013	Paris	Remise en état des portes de cages d'escaliers	-29 598,36
Autres Immeubles				-65 560,16
Total				-204 039,09

Frais généraux

(€)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-8 581 150,11	-8 365 901,21	
Honoraires de commissaires aux comptes	-85 773,50	-86 977,36	
Frais divers de gestion	-3 486 696,81	-4 185 506,16	
Impôts étrangers	-698 917,40	-926 333,65	
Total	-12 852 537,82	-13 564 718,38	-5,25 %

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 8 310 935,25 € en 2023,
 - 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 91 702,03 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 3 486 696,81 € incluent notamment :

- des coûts liés à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (786 432,76 €),
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (169 275,00 €),
- les honoraires d'expertises comptables (776 012,40 €),
- les frais bancaires (206 490,13 €),
- les honoraires d'intermédiaires (542 523,07 €),
- les honoraires d'expertise (247 702,29 €),
- les honoraires dépositaire (254 822,42 €),
- les frais pour la couverture de change (prime de CAP Zloty) (464 512,62 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 2 156 718,34 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 976 659,52 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redditions de charges) pour 2 216 688,49 €.

Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 4 808 402,00 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

- d'une part en intérêts sur emprunts pour un total de 4 995 877,35 € :

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2023
LCL	19/04/2018	50 000	Long terme	-801	Non
BECEM	31/01/2020	échu	Court terme	-223	Oui
BECEM LT	18/01/2021	50 000	Long terme	-447	Non
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-566	Non
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-456	Non
CADIF	21/01/2019	50 000	Long terme	-760	Non
CADIF	27/11/2019	50 000	Long terme	-543	Non
CADIF	28/09/2022		Court terme	-1 200	Non

- d'autre part en produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour l'immeuble Chateau des Rentiers (Paris 13^e) pour -187 475,35 €.

La distribution

Distribution et report à nouveau 2023

(en € en cumul)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	88 221 585,43	5,03
Résultat comptable	128 409 972,56	7,26
Distribution brute annuelle	-123 203 945,70	-6,97
Distribution de plus-value immobilière	-24 169 936,20	-1,36
Distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	-3 520 143,11	-0,20
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	90 795 606,65	5,12

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

Distribution prévisionnelle 2024

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,07 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 8,30 € par part. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée à la hausse.

■ 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 m ² (pondérée par le % de détention)	531 056	53 078	426 802	1 010 936
Prix d'acquisition à l'acte hors droit ⁽¹⁾	2 602 898 951	589 300 752	527 191 746	3 719 391 448
Valeurs brutes fin de période ⁽²⁾	2 545 102 028	613 363 134	543 131 696	3 701 596 858
Valeurs estimées du patrimoine ⁽³⁾	2 201 696 235	461 911 227	615 056 158	3 278 663 620

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2023.

(3) valeurs estimées résultant des expertises 2023.

Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI Direct	Bureaux	Filiales Commerces	Sous total filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-307 597 646	-553 834 805	-138 041 025	-691 875 830	-999 473 475
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-159 585			-1 167 603	-1 327 188

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

(€)	Immeubles détenu en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
Résultat de l'activité immobilière				
Loyers	59 906 594	129 993 058	189 899 651	100 %
Charges non récupérables	-8 396 524	-13 503 037	-21 899 561	-12 %
Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾	-3 254 289	-22 369	-3 276 658	-2 %
Impact des douteux	945 791	-2 904 254	-1 958 463	-1 %
Frais de gestion et de fonctionnement				
Commission de gestion de la SGP ⁽²⁾	-8 581 150	-1 798 132	-10 379 282	-5 %
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	-4 970 246	-3 861 512	-8 831 758	-5 %
Résultat de l'activité financière				
Intérêts des emprunts	-4 808 402	-9 185 482	-13 993 884	-7 %
Autres charges financières	-60	-1 820 926	-1 820 986	-1 %
Produits financiers	962 547	593 582	1 556 129	1 %
Résultat exceptionnel				
Résultat exceptionnel	2 397	-38 345	-35 948	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 8 365 901,21 €, 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.

■ La fiscalité pour une part (en €)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi (montants libellés en euros) :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts ⁽²⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽¹⁾
7,26	8,53	8,43	7,41	1,02

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi (montants libellés en euros) :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts ⁽²⁾	Revenus imposables ⁽²⁾
7,26	8,53	-2,00

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2023.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2023.

(3) Dont plus-values immobilières distribuées 1,36 €
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur 0,20 €

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 2023 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'événements 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 2023 est de 26,4 %, 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 2023 est de 0,1 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 133,4 %
- levier méthode de l'engagement : 134,9 %

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 2023 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.

IV - 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.

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

■ 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.

■ 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 (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, 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.

■ 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'ASPI, 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 sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. 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).

■ 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 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires⁽¹⁾) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 774 405 euros, soit 79 % 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 et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % 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, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

⁽¹⁾ Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

■ 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 01/01/2024

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

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

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

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 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (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.

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 et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputables 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.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. 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'impôt sur les revenus 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 ou 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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

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

Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait (retraitée de certains éléments).

Si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il convient de distinguer deux types de valeur IFI :

- la valeur IFI pertinente pour les porteurs résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France et à l'étranger,
- la valeur IFI pertinente pour les porteurs non-résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France uniquement.

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

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 % 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 ce taux est équivalent 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. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de 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 par la SCPI pendant au moins six ans.

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 de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

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.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) 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'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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 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, 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 la Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

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 soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'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, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) 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.

1. 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 ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre 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 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 soumise 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) ;

3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

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

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans 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 prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
3. 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.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence 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-O 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 sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 %

au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou 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 revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats ; les modalités d'imposition dans le pays de résidence de l'associé et, le cas échéant, de suppression de la double imposition doivent être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

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.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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 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 à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents 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 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, 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.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

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.

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 %.

Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition 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.

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 dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

2 - Tableaux annexes

■ Évolution du marché des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	200 988	252 135	283 569	280 275	203 567
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,33 %	1,56 %	1,67%	1,59 %	1,15 %
Demandes de cession ou de retraits en attente				19 225	331 951
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	Plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

■ Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	8,46	8,09	7,43	5,98	5,03
Dividende brut versé au titre de l'année	9,40	8,93	8,53	8,53	8,53
Dont distribution de plus-value immobilière	0,69	1,72			1,36
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur		1,65	0,40	0,22	0,20
Résultat de l'exercice	8,28	6,55	7,08	7,57	7,26
Report à nouveau RAN après affectation du résultat ⁽¹⁾	8,09	7,43	5,98	5,03	5,12
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,02	-0,09	-1,87	-3,61	0,00

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

■ Emploi des fonds

(€)	2022	Variation	2023
I - Fonds collectés	3 733 824 389,34	-129 718 950,99	3 604 105 438,35
Capital	2 704 989 816,00	9 734 166,00	2 714 723 982,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	648 834 573,34	-64 698 840,10	584 135 733,24
Financements / emprunts	380 000 000,00	-74 754 276,89	305 245 723,11
II - Emplois des fonds	-3 729 465 986,72	185 956 989,40	-3 543 508 997,32
Plus ou moins-values comptables	-63 402 846,18	63 412 153,02	9 306,84
Réserves			
Report à nouveau	101 073 493,87	-15 483 914,08	85 589 579,79
Investissements ⁽²⁾	-3 767 136 634,41	138 028 750,46	-3 629 107 883,95
Total I+II	4 358 402,62	56 238 038,41	60 596 441,03
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA et CPI ⁽³⁾	-3 507 040,00	3 507 040,00	
Total III	-3 507 040,00	3 507 040,00	0,00
Montant restant à investir (I + II + III)	851 362,62	59 745 078,41	60 596 441,03

(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 31/12/2023 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		11	36	59	357	463
Montant total des factures concernées (en € HT)		1 504 399,56	-1 235 649,88	2 152 447,62	2 394 607,36	4 815 804,66
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,96 %	-1,61 %	2,80 %	3,11 %	6,26 %

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.

■ 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 31/12/2022 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		3	28	22	138	191
Montant total des factures concernées (en € HT)		-2 743,16	138 625,63	115 435,02	6 747 606,70	6 998 924,19
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		-0,01 %	0,28 %	0,23 %	13,63 %	14,14 %

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.

■ Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		2023	
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	5,56	53,65 %	4,08	47,36 %	3,71	36,10 %	3,54	34,54 %	3,39	37,85 %
Produits de participations	4,35	41,90 %	4,36	50,61 %	5,18	50,39 %	5,47	53,39 %	5,48	61,27 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,17	1,63 %	0,09	1,00 %	0,03	0,28 %	0,04	0,40 %	0,05	0,61 %
Produits divers	0,29	2,82 %	0,09	1,03 %	1,36	13,23 %	1,20	11,67 %	0,02	0,27 %
Total des revenus	10,37	100,00 %	8,62	100,00 %	10,28	100,00 %	10,24	100,00 %	8,95	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-0,89	-8,61 %	-0,55	-6,38 %	-0,58	-5,61 %	-0,51	-4,96 %	-0,63	-7,06 %
Autres frais de gestion	-0,12	-1,12 %	-0,29	-3,31 %	-1,51	-14,69 %	-1,37	-13,34 %	-0,08	-0,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,35 %	-0,04	-0,37 %	-0,04	-0,36 %	-0,05	-0,50 %
Charges locatives non récupérables	-0,60	-5,79 %	-0,59	-6,84 %	-0,52	-5,04 %	-0,50	-4,84 %	-0,45	-5,06 %
Sous-total charges externes	-1,66	-15,96 %	-1,45	-16,87 %	-2,64	-25,70 %	-2,41	-23,49 %	-1,21	-13,52 %
Charges internes ⁽¹⁾										
Amortissements										
– patrimoine										
– autres										
Provision nette ⁽²⁾										
– pour travaux	0,03	0,29 %	0,01	0,12 %	-0,07	-0,64 %	-0,05	-0,47 %	-0,18	-2,00 %
– autres	-0,03	-0,33 %	-0,19	-2,17 %	-0,09	-0,89 %	0,12	1,13 %	0,01	0,09 %
Sous-total charges internes	0,00	-0,03 %	-0,18	-2,05 %	-0,16	-1,53 %	0,07	0,66 %	-0,17	-1,90 %
Total des charges	-1,66	-16,00 %	-1,63	-18,92 %	-2,80	-27,23 %	-2,34	-22,83 %	-1,38	-15,42 %
Charges financières	-0,43	-4,12 %	-0,43	-5,02 %	-0,40	-3,86 %	-0,33	-3,23 %	-0,31	-3,46 %
Résultat courant	8,28	79,88 %	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %	7,26	81,12 %
Produits exceptionnels										
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	8,28	79,88 %	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %	7,26	81,12 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	0,42	4,07 %	-0,76	-8,84 %	-1,45	-14,15 %	-0,96	-9,41 %	0,10	1,07 %
Revenu brut distribué	9,40	90,63 %	8,93	103,64 %	8,53	83,00 %	8,53	83,25 %	8,53	95,31 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur			1,65		0,40		0,22		0,20	
Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾	0,69	6,68 %	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 2023

État du patrimoine

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	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)	1 084 511 317,09	1 063 396 550,00	1 217 986 157,20	1 332 409 612,00
Immobilisations en cours	2 392 469,81		14 745 397,71	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 086 903 786,90	1 063 396 550,00	1 232 731 554,91	1 332 409 612,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	-5 245 723,11		-2 589 106,95	
Grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-5 245 723,11	0,00	-2 589 106,95	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	2 168 128 314,95	1 658 532 452,86	2 149 170 070,68	2 091 672 089,07
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-14 427 453,60			
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	2 153 700 861,35	1 658 532 452,86	2 149 170 070,68	2 091 672 089,07
TOTAL I - Placements immobiliers	3 235 358 925,14	2 721 929 002,86	3 379 312 518,64	3 424 081 701,07
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	388 503 235,70	388 503 235,70	385 235 008,82	385 235 008,82
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	388 503 235,70	388 503 235,70	385 235 008,82	385 235 008,82
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	450 492,95	450 492,95	541 819,55	541 819,55
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	450 493,15	450 493,15	541 819,75	541 819,75
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	10 801 672,88	10 801 672,88	21 632 185,61	21 632 185,61
Provisions pour dépréciation des créances	-7 196 650,34	-7 196 650,34	-8 360 863,38	-8 360 863,38
Autres créances	105 686 015,20	105 686 015,20	51 568 067,05	51 568 067,05
Sous-total 2 - Créances	109 291 037,74	109 291 037,74	64 839 389,28	64 839 389,28

État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	4 783 442,84	4 783 442,84		
Fonds de remboursement	30 000 000,00	30 000 000,00		
Autres disponibilités	8 682 459,88	8 682 459,88	31 714 937,01	31 714 937,01
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	43 465 902,72	43 465 902,72	31 714 937,01	31 714 937,01
TOTAL III - Actifs d'exploitation	153 207 433,61	153 207 433,61	97 096 146,04	97 096 146,04
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-1 254 741,62	-1 254 741,62	-453 413,61	-453 413,61
Dettes				
Dettes financières	-312 559 883,23	-312 559 883,23	-394 542 568,93	-394 542 568,93
Dettes d'exploitation	-10 711 957,77	-10 711 957,77	-11 484 381,39	-11 484 381,39
Dettes diverses	-78 045 053,01	-78 045 053,01	-77 680 872,24	-77 680 872,24
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-402 571 635,63	-402 571 635,63	-484 161 236,17	-484 161 236,17
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	151 538,48	151 538,48	291 303,86	291 303,86
Charges à répartir sur plusieurs exercices	351 856,86		632 856,86	
Produits constatés d'avance	235 820,97	235 820,97	236 530,54	236 530,54
TOTAL V - Comptes de régularisation	739 216,31	387 359,45	1 160 691,26	527 834,40
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 375 237 175,13		3 378 643 128,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		2 861 455 395,99		3 422 779 454,16

(*) 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 01/01/2023	Affectation du résultat 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	2 704 989 816,00		9 734 166,00	2 714 723 982,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1 - Capital	2 704 989 816,00		9 734 166,00	2 714 723 982,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 119 626 739,85		9 101 117,81	1 128 727 857,66
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-395 458 960,16		-72 911 820,44	-468 370 780,60
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-75 333 206,35		-888 137,47	-76 221 343,82
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2 - Primes d'émission	648 834 573,34		-64 698 840,10	584 135 733,24
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	-63 402 846,18		63 412 153,02	9 306,84
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	101 073 493,87	-12 851 908,44	-2 632 005,64	85 589 579,79
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	37 670 647,69	-12 851 908,44	46 352 693,78	71 171 433,03
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	130 054 375,20	-130 054 375,20	128 409 972,56	128 409 972,56
Acomptes sur distribution	-142 906 283,64	142 906 283,64	-123 203 945,70	-123 203 945,70
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-12 851 908,44	12 851 908,44	5 206 026,86	5 206 026,86
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	3 378 643 128,59	0,00	-3 405 953,46	3 375 237 175,13

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 888 137,47 € 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 2023 sur le résultat 2022 de 3 520 143,11 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 28/06/2023.

Engagements hors bilan

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties ⁽¹⁾	50 000 000,00	50 000 000,00
Engagements donnés		3 507 040,00
Engagements reçus ⁽²⁾	100 000 000,00	100 550 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		3 507 040,00
Aval, cautions ⁽³⁾	10 965 978,23	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 100 000 000 € n'a pas été tiré.

(3) Avals et cautions bancaires.

Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

Compte de résultat

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	59 721 642,52		60 747 388,01	
Charges facturées	16 793 522,30		18 209 362,19	
Produits des participations contrôlées	91 141 299,20		90 690 946,14	
Produits annexes	428 855,42		610 176,48	
Reprise de provisions pour gros entretiens	66 780,00		499 186,29	
Transfert de charges immobilières	1 787 655,97		442 986,81	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		169 939 755,41		171 200 045,92
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 793 522,30		18 209 362,19	
Travaux de gros entretiens	404 672,67		729 992,68	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	392 712,96		628 068,75	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 916 396,16		1 078 642,20	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	9 791 466,70		8 165 765,80	
Sous-total 2 - Charges immobilières		30 298 770,79		28 811 831,62
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		139 640 984,62		142 388 214,30
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	2 305 193,53		3 113 757,61	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	6 616 647,97		20 494 941,69	
Autres produits	1 022,46		4,82	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		8 922 863,96		23 608 704,12
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	10 237 078,54		9 109 282,48	
Charges d'exploitation de la société	3 756 311,86		3 508 375,71	
Diverses charges d'exploitation	5 216 137,03		20 197 525,30	
Dotation aux amortissements d'exploitation	524 904,28		425 181,46	
Dotations aux provisions d'exploitation	801 328,01			
Dépréciation des créances douteuses	1 140 980,49		948 168,15	
Sous-Total 2 - Charges d'exploitation		21 676 740,21		34 188 533,10
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-12 753 876,25		-10 579 828,98
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	5 845 425,60		3 020 440,27	
Autres produits financiers	1 150 120,27		682 563,88	
Reprise de provisions sur charges financières			222 823,68	
Sous-total 1 - Produits financiers		6 995 545,87		3 925 827,83
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	4 995 877,35		4 171 619,43	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	14 689,03		1 392 612,16	
Dépréciation financières	464 512,62		115 606,36	
Sous-total 2 - Charges financières		5 475 079,00		5 679 837,95
Total III - Résultat financier (1-2)		1 520 466,87		-1 754 010,12

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels		2 397,32		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		2 397,32		0,00
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)		2397,32		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		128 409 972,56		130 054 375,20

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des

covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Evénements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec

une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 27 février 2024.

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 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 (2023-2027) 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 le chapitre III de la note d'information :

- 8 % TTI au maximum (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % 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 le chapitre III de la note d'information :

- 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.

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 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	679 151 709,50	681 849 550,00	818 501 724,01	890 575 612,00
Commerces	135 680 335,96	67 997 000,00	135 112 412,56	71 310 000,00
Hôtel / Hébergement	125 794 779,79	116 160 000,00	96 081 651,60	114 784 000,00
Locaux d'activités et mixtes	5 615 132,44	15 400 000,00	3 933 323,88	15 120 000,00
Logistique / stockage	121 575 494,22	158 890 000,00	160 008 839,68	216 770 000,00
Clinique	19 086 334,99	23 100 000,00	19 093 603,18	23 850 000,00
Immobilisation en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	1 086 903 786,90	1 063 396 550,00	1 232 731 554,91	1 332 409 612,00
Titres et créances de participations contrôlées				
Bureaux / commerces	2 556 631 550,65	2 047 035 688,56	2 534 405 079,50	2 476 907 097,89
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	2 556 631 550,65	2 047 035 688,56	2 534 405 079,50	2 476 907 097,89
Total	3 643 535 337,55	3 110 432 238,56	3 767 136 634,41	3 809 316 709,89

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-VILLA-COULAY	28/12/2007	2008	Bureaux Autres	4 586 26			19 476 797,76	989 453,85	20 466 251,61
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	4 844 611,75	58 577 011,75
22/30 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 146 713,94	434 637,55	10 581 351,49
5 allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux	4 090			17 898 947,98	7 033 514,96	24 932 462,94
20 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 349 227,63	452 138,62	7 801 366,25
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 121 109,48	4 535 641,85	12 656 751,33
247 avenue Paul Vaillant Couturier (67 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	9 066			39 073 872,89	94 077,62	39 167 950,51
Boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 632 043,79	139 288,54	31 771 332,33
2 rue Marceau (45 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 514 520,00	4 011 778,50	41 526 298,50
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	1 043 441,19	18 208 441,19
14/18 avenue Charles De Gaulle (42,5 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 205 170,90	41 148,80	28 246 319,70
6 boulevard Douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 701 523,08	720 350,03	25 421 873,11
2 avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDÉ	27/06/2017	VEFA	Bureaux	5 163			42 412 371,01	25 262,18	42 437 633,19
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00	237 000,13	53 887 000,13
Total Bureaux Ile-de-France				14	77 691	343 144 550	25 720 336	391 079 698	24 602 346	415 682 044
Les 16 Arpents route des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 613 041,71	26 171,90	3 639 213,61
14/18 avenue Gendarme Casternat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	14 590 433,06	76 421 434,02
Total Commerces Ile-de-France				2	23 616	18 087 000	1 370 978	65 444 043	14 616 605	80 060 648
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	1 609 162,99	35 779 443,15
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	1 378 361,39	33 187 510,87
Total Logistique / stockage Ile-de-France				2	97 384	91 230 000	6 835 618	65 979 430	2 987 524	68 966 954
Paris										
94 avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	1 560			4 045 647,63	2 138 951,62	6 184 599,25
27 rue Duret	75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 088 551,54	1 000 030,84	3 088 582,38
31/35 rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 353 878,38	180 308,60	3 534 186,98
113 rue de L'Université	75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 155 694,66	751 975,87	3 907 670,53
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	1 588 542,83	3 052 053,40
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 109 959,95	1 546 590,36	4 656 550,31
52 boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371			13 749 338,92	277 161,68	14 026 500,60
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 530 047,81	4 160 850,80	8 690 898,61
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	8 059 131,16	53 238 709,92
12 rue d'Oradour sur Glane (60 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064			31 611 000,00	8 825 478,32	40 436 478,32
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	837 912,05	33 252 106,05
140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	562 226,82	29 289 026,82
Total Bureaux Paris				12	27 536	282 490 000	21 178 529	173 428 202	29 929 161	203 357 363

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			6 128 450,49	859 599,03	6 988 049,52
Total Commerces Paris			1		1 271	14 110 000	1 060 000	6 128 450	859 599	6 988 050
330 rue de Vaugirard Hotel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtel / Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	41 346,42	4 431 878,12
Total hôtel / Hébergement Paris			1		2 120	9 700 000	795 814	4 390 532	41 346	4 431 878
67/69 rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89			2 794 390,49	2 820 741,95	5 615 132,44
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris			1		1 305	15 400 000	1 160 000	2 794 390	2 820 742	5 615 132
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Résidence Senior	3 931			38 509 275,88	808 565,00	39 317 840,88
Total Résidence Senior Paris			1		3 931	28 200 000	2 115 000	38 509 276	808 565	39 317 841
Régions										
6 rue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	1 274 172,88	16 013 098,12
Boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 629,16	336 052,24	29 662 681,40
Tour de Lille, bd de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	1 136 522,78	14 436 522,78
Total Bureaux Régions			3		22 604	56 215 000	3 882 500	57 365 554	2 746 748	60 112 302
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	1995	Commerces	10 048			44 918 506,22	1 331 121,80	46 249 628,02
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	1 017 384,58	2 382 010,79
Total Commerces Régions			2		13 046	35 800 000	2 500 000	46 283 132	2 348 506	48 631 639
Route de Grenade	31840 - SEILH	27/08/2008	1990	Hôtel/ Hébergement	11 483			19 492 051,07	2 577 562,19	22 069 613,26
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hôtel/ Hébergement	1 915			3 856 960,14	276 837,00	4 133 797,14
Club Med Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hôtel/ Hébergement	8 425			21 250 000,00	2 892 590,78	24 142 590,78
Center Parcs du Bois aux Daims	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hôtel/ Hébergement	8 361			31 694 677,81	4 381,80	31 699 059,61
Total Hôtel / Hébergement Régions			4		30 184	78 260 000	5 423 149	76 293 689	5 751 372	82 045 061
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	229 087,05	19 934 537,05
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/2014	2014	Logistique	56 439			32 609 066,15	64 937,00	32 674 003,15
Total Logistique / stockage Régions			2		89 473	67 660 000	4 713 882	52 314 516	294 024	52 608 540
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 059 589,91	26 745,08	19 086 334,99
Total Clinique			1		5 583	23 100 000	1 589 312	19 059 590	26 745	19 086 335
Total Edissimmo 2023 (direct)			46		395 744	1 063 396 550	78 345 117	999 070 503	87 833 283	1 086 903 787
Rappel Total Edissimmo 2022 (direct)			52		485 262	1 332 409 612	97 344 329	1 111 077 854	121 653 701	1 232 731 555

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	18 934 063	867 489			24 239 276
SCI PATIO CCEUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547	9 585 272	479 264			28 766 964
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015			-15 633	4 293			1 084 131
SCI AJP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4 135	32 590 854	1 574 542			25 378 603
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5 690	39 676 258	1 983 813			34 541 971
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493	62 326 268	2 605 545			94 742 551
SCI MPA (ANCELLE)	Titres & créances	24/03/2016	1	1 723	21 538 989	1 076 949			27 137 021
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2 486	18 033 554	613 128			19 544 337
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919	57 634 404	2 827 269			104 995 033
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5 506	39 665 217	1 919 821			38 438 800
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5 274	23 817 685	1 164 613			21 630 427
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18 144	55 848 162	2 251 092			97 200 617
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 520	76 827 910	1 327 572			101 216 926
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5 347	30 821 629	1 541 081			42 265 000
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290	160 487 505	5 110 371			152 282 494
SCI ARPE (ex EKINOX)	Titres & créances	07/07/2017	23	57 943	158 304 694	7 913 298			210 447 762
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067	42 338 123	1 663 892			55 800 279
SCI EVI DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	5 172	27 062 094	414 363			37 425 894
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	0	0	208 697	731 808			14 666 720
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5 771	15 785 321	773 596			14 596 902
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	6	39 949	104 780 585	5 238 954			120 906 390
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8 117	35 287 810	1 715 835			47 679 353
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	92 941	264 776 747	12 173 346			364 348 243
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6 785	32 782 878	1 564 144			34 985 000
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	3 224	42 264 394	1 500 800			46 519 703
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2 286	39 910 090	1 587 041			46 526 974
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	4 609	26 891 507	923 678			29 382 956
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902	87 065 817	4 353 291			111 968 716
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	9 202	14 155 596	550 251			11 717 559
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	8 311	9 294 837	357 278			8 214 501
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	13 792	14 136 303	515 030			13 476 459
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	20 605	19 716 965	797 372			16 787 883
SCI AREELI	Titres & créances	09/07/2019	6	117 759	144 548 273	4 548 864			151 262 383
SCI ACADEMIE MONTRouGE	Titres & créances	15/07/2019	2	5 054	19 845 639	715 976			25 086 423
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2 719	14 557 244	595 571			24 258 506
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8 968	40 423 043	2 021 152			49 426 430
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6 892	35 194 292	1 759 715			42 312 369
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4 165	26 864 740	929 737			29 200 000
SCI LARHANIS	Titres & créances	04/12/2019	2	15 959	62 311 653	588 102			77 093 613
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019	1	939	21 359 730	181 736			23 400 000
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5 765	25 136 425	1 256 264			31 846 149
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876	48 076 385	1 620 914			57 691 040
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7 424	26 128 671	1 306 394			46 054 190
SCI ALIMENTUS	Titres & créances		0		55 000	2 750			55 000
SCI LCPD 5	Titres & créances		0						30 000
Total Edisimmo 2023 (indirect)			145	615 192	2 047 035 689	83 647 995			2 556 631 551
Rappel Total Edisimmo 2022 (indirect)			141	612 769	2 476 907 098	104 583 604			2 534 405 080
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
TOTAL EDISSIMMO 2022 (direct et indirect)			197*	1 098 031	3 809 316 710	201 927 933	1 111 077 854	121 653 701	3 767 136 634

* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine n'intègrent pas les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 (en 2022) à Madrid en Espagne. Après intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 198 et 1 105 694 m².

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

SCI/OPPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						
	RIVOLI AVERNIER PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %					
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %			
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %			
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %					
SCI IRAF FOLIO OFFICE - 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 EKINOX	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 %	0,00 %	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		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 ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI AREELI	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	45,00 %	55,00 %					
SCI LCPD 5	70,00 %	30,00 %					

Plan pluri-annuel de gros entretien

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 868 795,70		667 531,18	193 000,07		2 343 326,81
Dépenses prévisionnelles sur 2023	667 531,18				667 531,18	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	43 599,99		2 834 672,36		53 600,00	2 824 672,35
Dépenses prévisionnelles sur 2025	6 780,00		68 293,60		3 180,00	71 893,60
Dépenses prévisionnelles sur 2026	2 400,00		3 430,20			5 830,20
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
Total	2 589 106,87	0,00	3 573 927,34	193 000,07	724 311,18	5 245 722,96

■ Plan quinquennal

(€)	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2023	5 167 999,30	89 867,00	9 717,00			5 267 583,30
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2023	5 167 999,30	71 893,60	5 830,20	0,00	0,00	5 245 723,10

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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			1 754 460,70
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 300,04	0,00	0,00	4 818 300,04
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 111 077 854,02	16 192 610,22	128 199 960,78	999 070 503,46
Agencements et installations	106 908 303,18	9 226 315,84	30 693 805,39	85 440 813,63
Immobilisations en cours	14 745 397,71		12 352 927,90	2 392 469,81
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	2 149 170 070,68	31 014 000,00	26 483 209,33	2 153 700 861,35
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	3 416 800 594,74	56 432 926,06	197 729 903,40	3 275 503 617,40
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	541 819,55		91 326,60	450 492,95
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	385 235 008,82	3 268 226,88		388 503 235,70
Sous-total 3 - Immobilisations financières	385 776 828,37	3 268 226,88	91 326,60	388 953 728,65
Total	3 807 395 723,15	59 701 152,94	197 821 230,00	3 669 275 646,09

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	14 319 515,28
SCI AIRDF	15 675 200,82		105 229 693,40	120 904 894,22		120 904 894,22	104 779 089,20
SCI AIRS	5 273 332,82	20 915 000,00	-5 223 332,82	20 965 000,00		20 965 000,00	18 473 551,49
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	31 490 838,41
SCI ALIMENTUS			55 000,00	55 000,00		55 000,00	55 000,00
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	32 418 287,16
SCI ANTONY 501	8 819 706,77		-2 924 160,47	5 895 546,30	2 671 445,41	8 566 991,71	11 005 028,49
SCI AREELI	133 085 117,76		-35 393 731,33	97 691 386,43		97 691 386,43	90 977 275,96
SCI AVILA	28 806 586,00		-7 876 586,00	20 930 000,00		20 930 000,00	18 594 740,02
SCI BATIGNOLES	22 425 959,79		-12 054 590,25	10 371 369,54	23 899 948,58	34 271 318,12	30 016 008,61
SCI BOETIE	22 568 216,60		86 783,40	22 655 000,00		22 655 000,00	17 349 786,61
SCI BUDLON	152 641 732,11	-58 340 769,37	-298 549,62	94 002 413,12		94 002 413,12	102 207 424,00
SCI CERGY 502	6 583 679,55		-2 333 049,84	4 250 629,71	1 814 598,82	6 065 228,53	7 145 564,16
SCI COEUR	45 253 882,77		-17 011 918,37	28 241 964,40	525 000,00	28 766 964,40	9 585 271,68
SCI CRYSTAL	235 798 410,51	-95 938 720,03	-53 569 604,37	86 290 086,12	84 218,41	86 374 304,53	45 021 849,65
SCI DEUTSCHLAND2018	34 997 591,00		-2 258 787,50	32 738 803,50	746 196,50	33 485 000,00	31 282 878,48
SCI EKINOX	189 287 290,58	-53 480 543,98	84 765 911,51	220 572 658,12	-10 163 624,00	210 409 034,12	158 265 966,50
SCI ERGAMUNDI			343 038 411,00	343 038 411,00		343 038 411,00	243 466 914,60
SCI EVIDANCE	32 642 763,81		-13 991 704,04	18 651 059,77		18 651 059,77	8 287 260,26
SCI EVRY 503	11 856 552,90		-4 280 120,22	7 576 432,68	2 064 330,65	9 640 763,33	10 300 607,26
SCI GANTRAM	72 985 187,00	-27 500 000,00	568 205,90	46 053 392,90		46 053 392,90	26 127 874,00
SCI GEORG	38 178 610,94		3 456 389,06	41 635 000,00	630 000,00	42 265 000,00	30 821 628,89
SCI HEKLA	49 022 355,20		1 918 094,80	50 940 450,00		50 940 450,00	26 551 433,99
SCI IRAFFOLIOOFFICE-GREENELLE	31 051 385,27	-26 000 000,73	-5 948 511,80	-897 127,26	35 439 108,71	34 541 981,45	39 676 268,96
SCI TRUDAINE	15 548 370,60		22 809 329,40	38 357 700,00		38 357 700,00	31 740 815,43
SCI LAHRANIS	10 933 464,00		-10 883 464,00	50 000,00	26 494 000,00	26 544 000,00	11 762 040,23
SCI LALI			1 185 624,41	1 185 624,41		1 185 624,41	85 860,10
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	3 634 729,65
SCI LCPD5			30 000,00	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	40 423 043,38
SCI LYON2	61 724 056,80	-27 444 260,76	-9 050 228,18	25 229 567,86	17 082 801,30	42 312 369,16	35 194 291,50
SCI DEMONARCH	98 870 858,01		-14 343 676,02	84 527 181,99		84 527 181,99	52 110 899,06
SCI MPA	26 335 532,68		801 488,33	27 137 021,00		27 137 021,00	21 538 988,66
SCI MUNICH104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00		46 740 000,00	33 277 843,99
SCI NOWO	32 224 079,00		-389 079,00	31 835 000,00		31 835 000,00	25 125 275,36
SCI OMEGA	19 344 848,14	-5 841 000,00	269 489,24	13 773 337,38		13 773 337,38	12 262 554,10
SCI PARCAVENUE			239 266,40	239 266,40		239 266,40	208 697,00
SCI POSTBOCK	173 283 341,91	-65 546 439,52	4 231 813,61	111 968 716,01		111 968 716,01	87 065 817,26
SCI SEO	147 951 302,57	-49 699 901,68	5 654 599,11	103 906 000,00		103 906 000,00	56 545 371,06
SCI STRESEMANN	35 965 257,49		964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	38 396 416,93
SCI TITAN	46 238 265,06		469 988,05	46 708 253,11		46 708 253,11	34 316 709,81
SCI UBERSEERING	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	15 471 918,95
SCI VILLEBON504	12 094 608,20		-3 337 333,51	8 757 274,68	4 261 078,63	13 018 353,31	15 947 435,32
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	11 911 422,88
SCI XENIOS	90 304 912,53	-29 424 812,98	-39 775 099,55	21 105 000,00		21 105 000,00	23 292 258,53
Total	2 297 980 707,14	-591 495 717,36	259 039 987,61	1 965 524 977,39	188 175 883,96	2 153 700 861,35	1 658 532 452,86

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	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
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 EDRIM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
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 m ²).
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 en 2019. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.
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 au 31/12/2021.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.

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 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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			1 754 460,50
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 299,84	0,00	0,00	4 818 299,84
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	0,00	39 717 268,99

Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	12 494 265,31	1 726 209,74			1 726 209,74
Locataires douteux	9 137 920,30	9 075 463,14			9 075 463,14
Dépréciation des créances	-8 360 863,38	-7 196 650,34			-7 196 650,34
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	25 645 959,91	29 246 332,20			29 246 332,20
Etat et autres collectivités	5 635 708,68	6 118 445,34			6 118 445,34
Associés opération sur capital	6 647 936,62	3 339 452,56			3 339 452,56
Syndic					
Autres débiteurs	13 638 461,84	10 418 880,10	56 562 905,00		66 981 785,10
Total	64 839 389,28	52 728 132,74	56 562 905,00	0,00	109 291 037,74

Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien	2 589 106,95	2 916 396,23	66 780,00	193 000,07	5 245 723,11
Total	2 589 106,95	2 916 396,23	66 780,00	193 000,07	5 245 723,11

Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	453 413,61	1 254 741,62			1 254 741,62
Dépôts de garantie reçus	7 431 161,03			7 040 611,58	7 040 611,58
Dettes auprès d'établissements de crédit	387 111 407,90	55 519 271,65	250 000 000,00		305 519 271,65
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 484 381,39	10 711 957,77			10 711 957,77
Dettes sur immobilisations	3 149 950,07	3 941 628,50			3 941 628,50
Locataires créditeurs	2 860 240,84	2 345 321,47			2 345 321,47
Dettes aux associés	48 978 034,93	46 809 560,71			46 809 560,71
Dettes fiscales	7 289 304,66	9 865 356,84			9 865 356,84
Autres dettes diverses	15 403 341,74	15 083 185,49			15 083 185,49
Total	484 161 236,17	145 531 024,05	250 000 000,00	7 040 611,58	402 571 635,63

Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciations pour charges sur locaux vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques et charges	453 413,61	801 328,01		1 254 741,62
Total	453 413,61	801 328,01	0,00	1 254 741,62

Emprunts

■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (€)	Emprunts tirés (€)	Taux	Echéance
LCL	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
Crédit agricole Ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2024
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		Variable	28/09/2025
Banque Européenne du Crédit Mutuel	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2026
Total			400 000 000,00	300 000 000,00		

■ Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité 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	
Crédit agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous-total 1 - Emprunts à taux fixes	300 000 000,00	50 000 000,00	250 000 000,00	0,00
2 - Emprunts à taux variables				
Crédit agricole Ile de France (court terme)				
Sous-total 2 - Emprunts à taux variables	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	300 000 000,00	50 000 000,00	250 000 000,00	0,00

Variations de placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement		147 570 072,19	142 786 629,35	4 783 442,84
Fonds de remboursement		30 000 000,00		30 000 000,00
Autres disponibilités	31 714 937,01	1 278 699,05	24 311 176,18	8 682 459,88
Total	31 714 937,01	178 848 771,24	167 097 805,53	43 465 902,72

Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	291 303,86		139 765,38	151 538,48
Autres comptes de régularisation	632 856,86		281 000,00	351 856,86
Produits constatés d'avance	236 530,54		709,57	235 820,97
Total	1 160 691,26	0,00	421 474,95	739 216,31

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	17 679 672	267 189	-203 567	17 743 294
Valeur nominale (en €)	153,00 €			153,00 €
Total (en €)	2 704 989 816,00	40 879 917,00	-31 145 751,00	2 714 723 982,00

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 704 989 816,00	9 734 166,00				2 714 723 982,00
Prime d'émission	1 069 810 964,45	9 101 117,81				1 078 912 082,26
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-395 458 960,16	-72 911 820,44				-468 370 780,60
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-75 333 206,35	-888 137,47				-76 221 343,82
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-14 427 453,60				-14 427 453,60
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	101 302 616,80	156 474 926,87			68 892 837,65	188 884 706,02
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98			-24 169 936,20		-188 875 399,18
Report à nouveau	104 768 729,13	888 137,47	130 054 375,20	-150 121 662,01		85 589 579,79
Résultat et distribution	-16 547 143,70	16 547 143,70	128 409 972,56	-123 203 945,70		5 206 026,86
Total	3 378 643 128,59					3 375 237 175,13

Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	101 302 616,80	103 158 123,31	15 576 034,09	188 884 706,02
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98		24 169 936,20	-188 875 399,18
Total	-63 402 846,18	103 158 123,31	39 745 970,29	9 306,84

* Il a été décidé en vertu de la neuvième résolution de l'AG du 27 juin 2023 (statuant sur les comptes au 31/12/2023) d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur de 68 892 837,65 € sur la prime d'émission.

Immeubles cédés (€)	Plus-value	Moins-value
35 rue du Val de Marne - Paris		6 858 612,12
305 avenue Le Jour se Lève - Boulogne-Billancourt		5 303 044,78
Zac de Val Bréon Bât 1 - Châtres	16 353 262,59	
11 quai de Dion Bouton - Puteaux		218 908,54
15 quai de Dion Bouton - Puteaux		3 195 468,65
Hôtel de l'Aigle des Neiges - Val-D'Isère	17 910 372,51	
Selon neuvième résolution de l'AG du 27 juin 2023	68 892 837,65	
Divers immeubles exercices antérieurs	1 650,56	
Total	103 158 123,31	15 576 034,09

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	6 536 304,28	5 941 763,06
- Taxes bureaux	1 821 313,11	1 820 266,55
- Charges locatives	5 733 780,28	7 222 033,50
- Divers	2 702 124,63	3 225 299,08
Total	16 793 522,30	18 209 362,19
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	250 357,69	389 169,24
- Indemnités de résiliation	26 958,61	49 837,70
- Divers	151 539,12	171 169,54
Total	428 855,42	610 176,48
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition / cession	1 568 695,82	383 430,54
- Remboursement assurance	218 960,15	59 556,27
Total	1 787 655,97	442 986,81

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	3 745 086,94	1 877 665,46
- Charges non récupérables	1 577 185,38	499 710,95
- Assurances non récupérables	15 468,49	-40 367,22
Total	5 337 740,81	2 337 009,19
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	307 850,65	752 378,24
- Honoraires de relocation	153 587,26	915 987,09
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats	150 759,95	177 007,58
- Commission d'arbitrage	1 568 695,82	357 361,80
- Honoraires d'acquisition		26 068,74
- Honoraires divers	637 263,13	605 937,67
Total	2 818 156,81	2 834 741,12
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	1 086 072,97	2 049 929,04
- Taxes sur les ordures ménagères	-80 426,29	
- Taxes sur les bureaux	616 117,69	944 001,45
- Autres taxes	13 804,71	85,00
Total	1 635 569,08	2 994 015,49

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	4 960 719,54	19 501 560,42
- Commission sur cessions d'immeubles	2 597 665,18	743 381,27
- Frais d'émission d'emprunt		250 000,00
- Commission sur acquisitions d'immeubles	-941 736,75	
Total	6 616 647,97	20 494 941,69

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	68 100,00	48 353,00
- informations associés	185 522,72	127 940,69
- Frais d'assemblée	109 911,41	28 477,42
- Affranchissements	362 799,35	299 561,37
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	23 351,52	19 108,15
Total	749 685,00	523 440,63
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	32 715,00	32 430,17
- Coût Dépositaire	254 822,42	203 376,56
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	169 275,00	318 264,00
- Impôts étrangers	698 917,40	926 333,65
- Tva non récupérable		
Total	1 155 729,82	1 480 404,38
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	36 747,76	16 940,00
- Perte sur créances irrécouvrables	218 422,50	679 017,92
- Commission sur les souscriptions	4 960 719,54	19 501 560,42
- Autres charges de gestion courante	247,23	6,96
Total	5 216 137,03	20 197 525,30

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	144 538 004,35	5,75 %	8 310 935,25
Commission de souscriptions	62 063 299,64	7,99 %	4 960 719,54
Commission sur cessions ⁽²⁾	114 725 000,00	2,26 %	2 597 665,18
Commission de financement ⁽³⁾			
Commission sur participations ⁽⁴⁾			178 512,83
Commission sur frais et pilotage travaux ⁽⁵⁾	3 056 734,33	3,00 %	91 702,03
Commission sur acquisition			-941 736,75
Total			15 197 798,08

(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

(€)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	5 845 425,60	3 020 440,27
- Intérêts sur VEFA	187 475,35	177 509,97
- Intérêts sur comptes bancaires	962 546,59	27 171,30
- Gain de change	98,33	220 132,24
Total 1 - Produits financiers	6 995 545,87	3 445 253,78
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	4 995 877,35	4 171 619,43
- Agios	14 650,30	467 500,70
- Pertes de change	38,73	925 111,46
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	464 512,62	115 606,36
Total 2 - Charges financières	5 475 079,00	5 679 837,95
Résultat financier (1-2)	1 520 466,87	-2 234 584,17

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	2 397,32	
Total 1 - Produits exceptionnels	2 397,32	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	2 397,32	0,00

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 courants rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions de gestion ⁽⁴⁾	Produits financiers de participation ⁽⁵⁾	Produits financiers des comptes courants ⁽⁶⁾
Amundi immobilier			-1 366 079,96	16 139 534,83		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	5 526 123,43	112 513,09			1 326 759,10	
SCI AIRDF	1 496,02	1 323 251,90			6 728 571,23	
SCI AIRS	8 417 956,00	459 097,50			893 073,00	
SCI AJP94	1 100 015,50	232 671,42			784 666,24	
SCI ANTONY 501	3 150 567,07	-152 237,83			469 149,78	170 652,93
SCI ALICE	53 570 996,89	6 107 121,26			5 455 591,34	1 318 345,54
SCI AVILA	8 270 000,00	263 718,00			1 135 243,20	
SCI BATIGNOLLES LOT 9	12 248 385,12	93 162,97			1 013 840,00	663 303,65
SCI LA BOETIE	1 584 276,00	-74 249,00			308 749,20	
SCI BUDLON	58 280 081,06	1 642 035,81			5 982 734,24	
SCI CERGY 502	2 149 272,82	-138 843,62			380 215,01	115 190,43
SCI CRYSTAL	10 826 312,33	-90 304,57			2 239 993,81	564 507,21
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 500 000,00	452 047,50			1 550 355,50	
SCI ARPE	38 727,85	1 769 845,79			9 678 967,71	
OPPCI ERGAMUNDI	21 309 832,27	4 561 954,82			12 191 653,60	1 030 002,52
SCI EVI-DANCE	18 774 833,73					986 266,99
SCI EVRY 503	3 835 695,99	-117 864,70			410 012,89	208 906,70
SCI GANTRAM	797,40	608 300,00			2 555 767,37	
SCI GEORG		538 834,70			1 177 036,20	
SCI TOUR HEKLA	50 276 476,40	272 250,00				
SCI GREENELLE (IRAF)	-10,82	633 546,06			2 389 161,17	
SCI TRUDAINE	8 169 274,45	329 876,22			1 437 646,60	
SCI LAHRANIS	50 549 612,50	687 750,00			2 306 500,00	
SCI LALI	-101 492,93	138,68				
SCI LCPD	17 725 000,00	481 750,00			1 001 217,50	
SCI MONARCH	10 215 368,59	1 393 766,91			3 126 385,82	
SCI MUNICH 104	9 060 279,00	582 576,78			2 017 458,00	
SCI NOWO	11 149,25	568 855,00			1 075 031,50	
SCI OMEGA	5 771 000,00	0,05			956 300,00	
SCI POSTBOCK	0,02	325 679,18			3 097 635,12	
SCI SEO	1 089 033,34	1 353 479,77			3 217 878,28	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	453 871,68			1 717 381,44	
SCI TITAN	971 100,00	857 220,00			1 551 519,06	
SCI UBERSEERING	313 401,87	913 609,82			951 379,66	
SCI VILLEBON 504	3 769 529,33	-175 800,70			800 747,88	180 184,35
SCI WESTBRIDGE	2 645 821,28	286 405,20			1 146 070,21	
SCI XENIOS	525 426,50	245 748,75			245 748,75	
SCI AMR	15 658 097,44	1 275 493,88			2 672 463,37	608 065,28
SCI LYON 1		20,55			1 695 914,91	
SCI LYON 2		-9,74			1 299 758,36	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		510 349,86			1 953 872,21	
SCI MPA		252 800,03			1 021 295,70	
SCI PARC AVENUE		64,29			1 177 554,24	
Total	388 503 235,70	28 840 497,31	-1 366 079,96	16 139 534,83	91 141 299,20	5 845 425,60

(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 2023.

(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 2023.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

L'année 2023 a certainement été, pour beaucoup d'entre nous, une année compliquée: nous tous, associés porteurs de parts d'Edissimmo, avons vu la valeur de notre investissement baisser le 01/08/2023 de 13,7 % et la valeur de la part (prix de souscription) d'Edissimmo passer de 237 € à 204 €, alors que la valeur de retrait d'Edissimmo est passée de 218,06 € à 187,69 €.

Le 15 mars 2024, les membres du conseil de surveillance, nous avons appris, par un message du directeur général d'Amundi immobilier, la décision d'abaisser le prix de souscription de la part à 191 € à compter du 15 mars, soit une variation de -6,4 %.

Je souhaite en priorité vous rendre compte, au nom de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance, des éléments d'information qui nous ont été présentés à ces moments.

1) La baisse du prix de la part fin juillet 2023

Nous avons constaté fin 2022 que le prix de souscription restait inchangé à 237 € parce que, après expertises, ce prix restait dans le tunnel légal de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Et vous savez que les sociétés de gestion sont autorisées à faire fluctuer le prix des parts de SCPI de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

Mais la hausse très rapide des taux d'intérêt durant le premier semestre 2023 a poursuivi ses effets pendant toute l'année 2023 sur la baisse des valeurs d'expertise, tout particulièrement pour tous les immeubles qui n'offrent pas les rendements attendus. Et au printemps, l'Autorité des Marchés Financiers, AMF, a demandé en conséquence que les sociétés de gestion réalisent au plus tôt une nouvelle évaluation de leurs actifs pour chacune de leurs SCPI.

Nous avons appris cette information lors de la réunion avec la société de gestion le 28/06/2023, le matin de notre assemblée générale. De mémoire de membre du conseil de surveillance, jamais nous n'avions vu d'expertises réalisées en milieu d'année.

De plus, nous devons être prêts dans les deux semaines suivantes à participer à un nouveau conseil de surveillance, cette fois-ci en téléconférence, en fonction de l'évolution des valeurs d'expertise.

Vous avez compris que la réunion en téléconférence a bien eu lieu le 12/07/2023. Les expertises montraient à ce moment une baisse cumulée de 13,7 % de la valeur des immeubles et la société de gestion a choisi de répercuter la totalité de la baisse des valeurs d'expertise sur le prix de la part. Les membres du conseil ont beaucoup questionné la société de gestion en faisant observer plusieurs points et notamment le fait que la très grande majorité des immeubles Edissimmo sont des immeubles dits "Core" c'est-à-dire avec une excellente localisation, une grande qualité de construction, beaucoup de critères ESG respectés.... En fait ces expertises sont basées sur des méthodes financières éprouvées à savoir principalement la méthode par comparaison, la méthode par capitalisation et la méthode des Discounted Cash Flow (DCF).

La méthode par comparaison directe est la méthode de valorisation la plus habituellement 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 durant toute l'année 2023, compte tenu du grand nombre de biens mis en vente et du très petit nombre d'acquéreurs potentiels, ces derniers réclament de tels niveaux de rendement pour leur investissement qu'ils seraient alors destructeurs de valeur pour les propriétaires vendeurs. Ce qui a motivé nos questions.

La méthode par capitalisation prévoit que la valeur d'un immeuble est égale à la capitalisation à perpétuité d'un loyer, sachant que la "perpétuité" est souvent estimée à 10 ans et que la valeur obtenue peut être retraitée des travaux, des franchises de loyer et de tous les éléments connus.

La méthode des Discounted Cash Flow (DCF), est une méthode d'expertise qui implique qu'un bien ne vaut que pour les flux futurs de trésorerie qu'il est capable de générer. Elle repose sur deux éléments fondamentaux que sont les projections financières c'est-à-dire les cash flow dégagés et le taux d'actualisation. Les pondérations prises en compte pour la définition des paramètres de ce taux d'actualisation ont aussi fait l'objet de beaucoup de questions de la part du conseil.

Nous avons également interrogé le commissaire aux comptes pour savoir si les procédures, contrôles et vérifications habituelles avaient été effectivement respectées, ce que le commissaire aux comptes nous a confirmé.

Après avoir épuisé nos questions, les membres du conseil de surveillance ont décidé de prendre acte à l'unanimité des nouvelles valeurs d'expertise conduisant à un nouveau prix de la part décidé par la société de gestion et qui vous a été communiqué quelques jours plus tard.

2) La baisse du prix de la part le 15 mars 2024

Je vous rends compte de la partie essentielle du message reçu ce jour là :

"Ainsi que nous l'anticipions, la hausse des taux d'intérêt a continué de se répercuter dans les valeurs d'expertises des immeubles au cours du deuxième semestre 2023. Amplifiée par l'effet de levier lié à l'endettement et pénalisée par un marché du bureau très adverse, cela se traduit pour la SCPI Edissimmo par une baisse de -9,2 % de la valeur de reconstitution.

Le prix actuel de 204 € excédera donc 110,1 % de la valeur de reconstitution +10 %. Aussi, et conformément aux demandes encore rappelées récemment aux sociétés de gestion par l'AMF, nous devons modifier sans délai le prix de souscription des parts.

Nous avons donc décidé d'abaisser le prix de souscription de la part à 191 € à compter du 15 mars, soit une variation de -6,4 %. Le nouveau prix de part restant dans la fourchette de +/-10 % de la valeur de reconstitution approuvée en juillet, cette baisse de prix ne nécessite pas que le Conseil autorise préalablement cette nouvelle valeur de reconstitution." (fin de citation)

3) Le suivi de la distribution

En conséquence, les membres du conseil de surveillance ont décidé unanimement de focaliser leur attention sur le suivi de la distribution dont l'essentiel est constitué par les loyers de nos locataires. Le dividende versé aux associés est devenu, dans le contexte actuel, l'indicateur majeur de la performance de notre SCPI. D'ailleurs, lorsque la société de gestion nous avait informé de sa décision de baisse du prix de la part, dans le même temps et sur notre insistance, elle nous avait assuré qu'elle ferait tout son possible pour maintenir la distribution à son niveau, ce qui a bien été le cas pour 2023, comme vous avez pu le constater avec la distribution du 4T 2023.

Chaque part de Edissimmo a fait l'objet de 4 versements respectivement de 2,07 €, 2,08 €, 2,07 € et 2,31 € correspondant aux trimestres écoulés, soit un total de 8,53 € auquel il faut ajouter les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés soit 0,42 €, d'où un dividende brut de 8,94 € par part, représentant un taux de distribution de 3,77 % par rapport au prix de souscription au 01/01/2023 et 4,38 % par rapport au prix de souscription à compter du 01/08/2023.

La société de gestion nous a informé que les renégociations de baux, pour tenir compte de l'inflation, font toujours l'objet de négociations délicates avec les locataires qui reçoivent parfois des propositions concurrentes et qui cherchent souvent à diminuer leurs surfaces en raison des nouveaux usages liés au télétravail.

C'est pourquoi le conseil suit très attentivement l'évolution du taux d'occupation financier (TOF), calculé conformément à la nouvelle méthodologie ASPIM, qui s'établit à 89,91 % sur l'année 2023. Chaque immeuble qui n'est pas loué ou incomplètement loué fait l'objet de nombreuses interrogations et attentions de la part des membres du conseil parce qu'évidemment, les revenus d'Edissimmo reposent sur l'activité locative des biens gérés.

Sur 19 immeubles qui font l'objet de cette analyse du coût du vide (somme des valeurs locatives de marché des surfaces vacantes proratisées par le nombre de jours de vacance sur la période étudiée) nous appelons l'attention de la société de gestion en particulier sur nos immeubles du secteur de la Défense (secteur effectivement très concurrentiel) et sur nos grands immeubles à l'extérieur du périphérique parisien.

4) Activité du Conseil de Surveillance en 2023

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois dans l'année dont une fois avec un préavis très court en téléconférence le 12 juillet (cf premier paragraphe) et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois. Précédemment ce groupe avait déjà travaillé sur l'effet de levier et le risque d'endettement et depuis, l'ensemble du conseil s'informe régulièrement auprès de la société de gestion de la maîtrise de la dette.

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 de notre patrimoine immobilier Edissimmo.

Le premier immeuble de bureaux représente une superficie très importante, une architecture très caractéristique et spécifique, qui a fait son succès mais qui peut être un problème pour la relocation en raison d'un DPE probablement difficile. Construit dans les années 1980, situé à Boulogne tout près de la Seine et à l'extérieur proche du boulevard périphérique, il a toujours été complètement

Concernant les VEFA en blanc, nous sommes très satisfaits, et nous le disons, quand elles sont louées rapidement et en totalité comme en Espagne.

Les membres du conseil de surveillance redoublent d'attention sur tous les éléments qui peuvent être contributifs à la distribution, à savoir d'éventuelles plus-values de cessions et une consommation raisonnée du report à nouveau, mis en réserve en périodes fastes quelques années auparavant. Le report à nouveau (RAN) en fin d'année 2023, après affectation du résultat, progresse de 0,09 € et s'établit à 5,12 € par part, pour 5,03 € en fin d'année 2022. Ceci est un élément plutôt rassurant pour la distribution de 2024.

Enfin, les membres du conseil de surveillance sont convaincus que c'est le maintien au niveau actuel de la distribution, voire son augmentation souhaitée, qui pérennisera la confiance de nos associés dont le nombre a très peu varié (-0,7 % sur 1 an) et qui pourrait être de nature à fluidifier la liquidité du marché des parts qui se précise comme un enjeu majeur de cette année 2024.

loué mais désormais le bail est terminé et les locaux sont vides. Quelles sont les options pour cet immeuble dans le contexte si particulier de l'immobilier de bureaux actuellement ?

Le deuxième immeuble est d'une surface moins imposante mais il est situé dans Paris 13^e rue du château des rentiers; c'était un immeuble de bureaux, ancien, vide et amianté. Il a subi de très importants travaux de restructuration, un désamiantage complet et un changement original de destination nécessitant des permis de construction, autorisations et conformités et des délais importants. Désormais il s'agit d'une très belle résidence de services pour seniors louée dans sa totalité avec un très long bail avec la société qui assure l'activité de service. C'est incontestablement un très beau résultat immobilier, un très beau résultat pour la population concernée qui a besoin de ce type de services et enfin une belle création de valeur pour Edissimmo. Néanmoins, quelques membres du conseil s'interrogent sur la reproductibilité d'une telle opération immobilière avec des travaux importants et onéreux et des délais d'attente parfois très longs pour obtenir diverses autorisations administratives qui impactent le temps pendant lequel l'associé ne perçoit pas de revenu.

Conclusion

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

J'ai essayé de vous rendre compte le plus objectivement possible des éléments les plus marquants de cette année 2023 bien compliquée et du début de l'année 2024 toute aussi difficile.

Nous tous associés avons choisi Edissimmo sachant pertinemment que c'est un produit immobilier, donc exposé aux temps longs, et qui distribue ses revenus trimestriellement. Nous constatons que malgré le contexte immobilier très adverse, la distribution se maintient. Elle s'est maintenue en 2022 et en 2023, avec une petite progression du report à nouveau en 2023. D'après ce que nous dit la société de gestion, la distribution devrait se maintenir aussi en 2024.

C'est pourquoi, au nom de tous mes collègues du conseil de surveillance d'Edissimmo, nous vous disons notre confiance dans les mesures prises par la société de gestion pour permettre à Edissimmo de traverser cette crise immobilière.

Dans toute la mesure du possible, nous vous recommandons de ne pas vendre vos parts parce que le prix de retrait actuel a beaucoup baissé et que le nombre de parts en attente nécessite un délai certain mais aussi parce que personne ne peut prédire la valeur potentielle de notre immobilier dans le contexte d'une baisse annoncée, prévisionnelle, et graduelle des taux d'intérêt, dans les années à venir.

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.

Les 5 membres du conseil, dont les mandats arrivent à leur terme en juin 2024, se représentent pour exprimer leur solidarité avec le travail et les choix effectués par le conseil. A titre personnel, au terme d'un cycle de 3 ans, je souhaite remercier l'ensemble des membres du conseil, pendant cette période stressante pour notre investissement, pour la cohésion du groupe, le sérieux du travail effectué et la qualité des échanges. C'est pourquoi je vous invite à voter pour les candidats sortants qui se représentent ou 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.

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 2024
par l'ensemble des membres
et par Michel MAS
Président du Conseil de Surveillance**

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 2023, 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 2023 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.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives" et "Titres, parts ou actions détenus par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits ou bien selon l'actif net réévalué des sociétés filiales. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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.

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.

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.

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 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 Mazars
Paris La Défense,
Pascal CHAUVIN

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 avisés 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 oeuvre 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a 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

Mazars

Paris La Défense,

Pascal CHAUVIN

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 888 137,47 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2023, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2024.

Sixième résolution

(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 : 128 409 972,56 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 84 701 442,32 €
 - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 888 137,47 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 213 999 552,35 €
- décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 132 250 059,08 €
- Dont : 123 203 945,70 €
soit : 6,94 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés

- Dont : 9 046 113,38 €
soit 0,51 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 81 749 493,27 €
soit 4,61 € 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 2024, ressortirait à 90 795 606,65 €, soit 5,12 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

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 2 818 426 €.

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 2 422 780,53 €.

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 :
3 375 237 175,13 €, soit 190,23 € par part,
- valeur de réalisation :
2 861 455 395,99 €, soit 161,27 € par part,
- valeur de reconstitution :
3 286 107 044,29 €, soit 185,20 € 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,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. François CAPES, M. Michel MAS, SC PAT MARTINEAU, M. Jean-Luc PAUR, SPIRICA) 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 5 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Treizième résolution

(Nomination de l'Expert en évaluation immobilière)

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de CB RICHARD ELLIS VALUATION arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert en évaluation immobilière CBRE VALUATION pour une nouvelle période de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

Quatorzième résolution

(Décision de donner pouvoir à la Société de gestion d'utiliser les fonds alloués au 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 27 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 30 000 000 euros ;

décide de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits auront la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 300 parts ;

un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois. Ainsi :

- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, cet associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois ;
- dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède 300 parts et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits, mais ne pourra plus bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement pendant 12 mois ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits.

prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2019 devra désormais tenir compte de ces nouvelles modalités de fonctionnement et d'utilisation du fonds de remboursement ;

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

Quinzième 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 DECROCCQ
Vice-Président	Hervé DELABY
Membres	Claude BOULAND
	François CAPES
	Alain FONTANESI
	Alain FORTOUL
	Thierry GARCIA
	Jean-Yves LAUCOIN
	André MADEORE
	SC PAT MARTINEAU
	Jean-Luc PAUR
	Bernard POUILLE
	SPIRICA
	Max WATERLOT

Les mandats de Messieurs François CAPES, Michel MAS, Jean-Luc PAUR, SC PAT MARTINEAU et la Société SPIRICA arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cinq 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
François CAPES	29/12/1966	Expert forestier	2 175	1
Michel MAS	24/03/1952	Médecin à la retraite depuis 2020	1 600	3
Jean-Luc PAUR	27/12/1951	Conducteur de travaux à la retraite	550	1
SC PAT MARTINEAU Représentée par Pierre-Alain MARTINEAU	Du représentant permanent 19/10/1955	Consultant family office, retraité expert-comptable, commissaire aux comptes	320	1
SPIRICA SA Représentée par Bruno LACROIX	Du représentant permanent 22/11/1970	Directeur Financier	240 228	2

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (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
Abdeljalil AISSA EL BEY	10/07/1981	Enseignant-Chercheur au grade de Professeur à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique à Brest	128	1
JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	Du représentant permanent : 24/12/1956	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	2765	1
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Gestionnaire de parc immobilier au Ministère des Armées	320	1
SCI M.C.B. représentée par Maxime LE PROVOST	Du représentant permanent : 01/04/1992	Acquisition, propriété, administration, location de tous biens immobiliers. Références du représentant permanent : Conseiller financier et gestionnaire de portefeuille au sein du cabinet Richelieu International (Asia) A rejoint le cabinet en 2017 au bureau de Shanghai, puis en charge de la création du bureau de Kuala Lumpur en 2019 Actuellement en cours d'ouverture d'une succursale en Espagne Certifié CFP® par le CGPC (France) en 2020	788	Aucun
Cécile BONAMY	16/01/1980	Expert en Géomarketing et DATA – Crédit Agricole	101	Aucun
David DIANO	29/06/1977	Depuis 2011, dirige un cabinet de conseil qui accompagne les entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Depuis 2023 dirige une société d'investissement immobilier Depuis 2020, gérant d'une société civile immobilière 2008 à 2019 a enseigné le management et la négociation HEC PARIS	338	3
SAS LE PROVOST Représentée par Philippe LE PROVOST	Du représentant permanent 27/06/1960	Prise d'intérêts dans toutes sociétés, contrats de capitalisation, acquisition et gestion immobilière, prestations de services. Références du Représentant permanent : Docteur en Pharmacie (officine Varennes sur Allier 1996/2019)	2000	1
Jean-Luc SERRAND	03/11/1959	Expert-Comptable Directeur Entreprise d'expertise comptable (800 salariés – 13000 clients)	379	Aucun
Jean-Lou MEAR	13/07/1968	Directeur d'agence au Crédit Agricole Anjou Maine depuis 2008	250	Aucun





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 juin 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 : Alcalá - Madrid - Espagne - Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi | **Actifs Réels**
ASSET MANAGEMENT