

# Immobilier

## Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable



Rapport annuel 2025



# Sommaire

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE</b> .....	<b>4</b>
<b>ÉDITO</b> .....	<b>5</b>
<b>CHIFFRES CLÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2025</b> .....	<b>7</b>
<b>CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE</b> .....	<b>8</b>
<b>L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>14</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> .....	<b>41</b>
<b>COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025</b> .....	<b>66</b>
<b>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>71</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> .....	<b>92</b>
<b>RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> .....	<b>93</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>96</b>
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS</b> .....	<b>99</b>
<b>ANNEXE AUX RÉOLUTIONS ORDINAIRES</b> .....	<b>102</b>

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

## SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

**SAS au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Amandine DUFOURT

## CONSEIL DE SURVEILLANCE - EDISSIMMO

Président	Michel MAS
Vice-Président	Jean-Yves LAUCOIN Xavier DECROCQ

Membres	Max WATERLOT Jean-Luc SERRAND Alain FONTANESI Alain FORTOUL Herve DELABY SC PAT MARTINEAU André MADEORE SPIRICA SAS LE PROVOST
---------	--

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	CABINET FORVIS MAZARS
Suppléant	CBA

## EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

# ÉDITO



**Antoine Aubry**  
Directeur Général  
d'Amundi Immobilier



*Fortes d'une expertise acquise sur les marchés immobiliers français et européens depuis 1979, les équipes d'Amundi Immobilier sont au plus proche de vos immeubles et des locataires pour optimiser votre investissement.*

Nos équipes spécialisées s'engagent au quotidien à optimiser la performance immobilière, financière et extra-financière de votre portefeuille, notamment via l'intégration des critères ESG.

Edissimmo, avec plus de 3 milliards d'euros d'actifs, propose aujourd'hui une exposition principalement au secteur des bureaux, assortie d'une poche de diversification représentant 31 % actuellement et étant appelée à être renforcée.

Nous prévoyons d'élargir notre gamme et de proposer l'accès à des investissements immobiliers français diversifiés, tant au sein des grandes métropoles régionales que par classes d'actifs, afin de tirer parti des opportunités actuelles du marché.



En 2025, le marché locatif en immobilier de bureau s'est caractérisé par un recul de la demande placée à 1,6 millions de mètres carrés en Ile-de-France soit -22 % par rapport à la moyenne décennale. Parmi les facteurs expliquant cette baisse, on peut citer les effets du télétravail, même si certaines entreprises commencent à limiter le recours au télétravail dans un contexte de retour au bureau. La vacance des bureaux franciliens continue d'augmenter au 31/12/2025 et atteint 6 millions de m<sup>2</sup> soit environ 10 % du parc immobilier.

Cette concurrence entraîne une pression baissière sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement afin de remplir les immeubles. Le marché de l'investissement reste marqué par un grand attentisme des investisseurs sur la classe des actifs de bureaux. La remontée récente des taux d'intérêts sur fond de crises géopolitiques au Moyen-Orient et de hausse du coût des matières premières ne contribuent pas à un retour des investisseurs.

## Activité locative

Dans ce contexte immobilier chahuté, en 2025, votre SCPI a signé 172 baux pour une surface totale de 30 454 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 15,7 M€ permettant de compenser partiellement les libérations de 47 548 m<sup>2</sup> pour 16,46 M€ (*les chiffres sont donnés en quote-part de votre SCPI*).

La relocation la plus significative concerne l'immeuble 18-20 place de Budapest, près de Saint-Lazare 75009 Paris, détenu via la SCI Budlon pour 9 266 m<sup>2</sup> et 7,8 M€ en quote-part d'Edissimmo. Cette relocation pour une durée ferme de 7 ans a été effectuée à un loyer supérieur de 25 % au loyer précédent, preuve de la qualité de l'immeuble et de la résilience des actifs parisiens dans ce contexte de marché. Cet actif est la plus grosse exposition d'Edissimmo et représente 4,78 % de la valeur d'expertise totale de votre SCPI au 31/12/2025. Le taux de rendement effectif de l'actif est de 4,62 % au 31/12/2025. Son état locatif sécurisé et l'augmentation de son loyer ont également entraîné une augmentation de la valorisation de l'actif de 7 % en 2025.

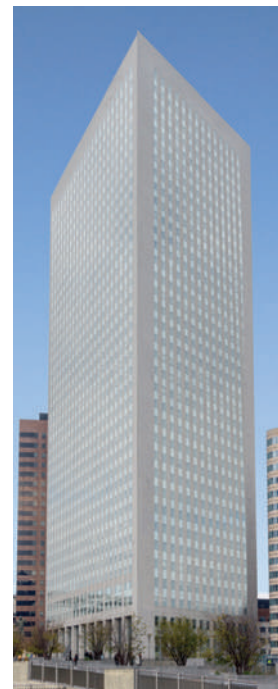


Le taux d'occupation financier (TOF) annuel de votre SCPI atteint 87,03 % en 2025. Notre objectif reste la valorisation des espaces vacants en les louant dans les meilleures conditions et selon les opportunités de marché. La société de gestion étudie également l'opportunité de céder certains actifs si les conditions financières nous paraissent intéressantes. Le produit des cessions pourrait être réemployé :

- Dans des actifs ayant une contribution au rendement supérieur et en ciblant des actifs de diversification (commerce, logistique, hôtel, etc.). Ces actifs de diversification représentent aujourd'hui environ 30 % du patrimoine de votre SCPI.
- Pour tout ou partie dans le remboursement de financements arrivant à échéance

Edissimmo est une SCPI historiquement principalement exposée au secteur du bureau, représentant 68,9 % des 3,3 Mds d'euros d'actifs immobiliers détenus au 31/12/2025. Ce secteur, en fort développement depuis de nombreuses années, est freiné par le recours au télétravail et au flex office depuis la crise du covid, entraînant une réduction des surfaces pour les preneurs. La demande placée s'est réduite et les surfaces vacantes augmentent. Les utilisateurs de bureau recentrent leurs besoins vers les cœurs de villes, les axes ferroviaires mais aussi les caractéristiques ESG ou serviciels de leurs immeubles.

Dans ce contexte, la SCPI continue de porter son attention sur la recherche de locataires pour louer les surfaces vacantes. Pour contextualiser les efforts de relocation de la Société de gestion et vous montrer le changement d'environnement que nous constatons, nous pouvons vous citer l'évolution de la stratégie sur la tour Egée grâce à un asset management intensif et novateur : diviser les étages pour relouer le plus rapidement possible les surfaces vacantes et s'adapter aux besoins des utilisateurs. La société de gestion a signé 36 baux correspondant à près de 24 000 m<sup>2</sup> pour une surface moyenne inférieure à 700 m<sup>2</sup> entre 2024 et 2025. Cette tour a vu la libération partielle de son principal locataire pour 15 500 m<sup>2</sup> le 31/08/2025, portant les surfaces disponibles à la location à 24 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2025.



## Résultat de l'année et Distribution

En 2025, le résultat comptable d'Edissimmo est de 117 M€, soit 6,64 € par part.

La distribution 2025 atteint 6,94 € par part pour votre SCPI. La société de gestion a décidé de minimiser la distribution de report à nouveau de la SCPI en 2025 (0,16 € par part). Nous considérons que le marché n'est actuellement pas propice à la régénération de plus-value en cédant des actifs. Pour 2026 l'objectif restera d'aligner le montant distribué par votre SCPI sur les revenus nets générés.

Le taux de distribution 2025 de votre SCPI est de 3,63 % sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 4,03 % si nous rapportons le dividende brut 2025 (6,94 € par part) au nouveau prix de souscription du 31 mars 2025 (172 € par part). La distribution intègre 0,14 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

## Valorisation du patrimoine et valeur de parts

Sur l'année 2025, la variation de la valorisation à périmètre constant du patrimoine immobilier d'Edissimmo a été de -2,08 %. Les actifs de bureau ont vu leurs valeurs baisser de 2,96 % quand les commerces se sont appréciés en moyenne de 0,90 %. Cette évolution des valeurs d'expertises, conjuguée à un effet de levier de 28 % au 31/12/2025, explique la baisse de 3,34 % de la valeur de réalisation et de 3,22 % de la valeur de reconstitution sur un an. Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation d'Edissimmo atteint 2 472 M€, soit 140,33 € par part, la valeur de reconstitution s'élève à 161,37 € par part. Sur la base de ces variations, la société de gestion a décidé de ne pas modifier le prix de souscription de 172 € par part pour un prix de retrait de 158,25 €.

## Acquisition et cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2025.

Concernant les cessions, votre SCPI Edissimmo a cédé 8 immeubles :

- La première cession porte sur deux actifs, libres d'occupations, situés à Puteaux. L'acquéreur prévoit de transformer ces actifs en usage résidentiel. La signature de l'acte a eu lieu le 29 avril pour un montant de 15,5 millions d'euros.
- La seconde porte sur un immeuble situé à Francfort en Allemagne, vendu le 31 mars 2025. Cet actif affichait un taux de vacance de 60 %. Edissimmo détenait 4,5 % de cet immeuble, pour une valeur de 3 millions d'euros.

- La troisième est un centre commercial situé à Chelles loué à 53 %, nécessitant de gros travaux de restructuration. La cession a été signée le 16 décembre 2025.
- Enfin, un portefeuille de 4 actifs de commerce en Allemagne, dont Edissimmo détenait 4,7 % pour un montant de 2,7 M€, le 31/10/2025.

## Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

Sur l'année 2025, 13 379 parts ont été échangées sur le marché primaire. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 620 526 représentant 3,52 % du nombre de parts total de la SCPI et 98 M€ (valorisé au prix de retrait). Le Fonds de Remboursement a été doté en juillet 2023. Après une première utilisation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, le fonds de remboursement a été activé au cours du second trimestre 2025. 54 % des porteurs éligibles ont souhaité en bénéficier, soit 51 920 parts pour 7,5 M€ de retraits compensés. Le solde du fonds de remboursement s'élève à 11 M€ au 31/12/2025. Pour pouvoir en bénéficier, l'associé devait avoir des parts en attente de retrait depuis plus de 6 mois et les remboursements étaient plafonnés à 300 parts par investisseur.

## Perspectives 2026

La SCPI poursuivra le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, celui-ci vise à réduire l'exposition aux bureaux en cédant principalement des actifs ayant une faible contribution au rendement de la SCPI. Le produit des cessions pourrait être réemployé aux remboursements des financements arrivant à échéance ou au réemploi dans de nouvelles acquisitions.

Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à la recherche de locataires sur les actifs. La SCPI réalise des travaux d'amélioration du patrimoine existant en s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

## Dématérialisation

Dans le cadre de l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.

# CHIFFRES CLÉS<sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2025

## EDISSIMMO SCPI de bureaux à capital variable



Date de création  
**1986**

Nombres d'associés  
**59 148**

Nombre de parts souscrites  
**17 616 603**

Capitalisation  
**3 030 M€**

### Les performances<sup>(2)</sup>

Note ESG **51/100**

Résultat par part  
**6,64 €**

Distribution brute  
par part<sup>(3)</sup>  
**6,94 €**

Report à nouveau  
par part<sup>(4)</sup> (RAN)  
**3,56 €**

Taux de rendement  
interne (TRI 2015-2025)  
**0,77 %**

Performance globale  
annuelle<sup>(5)</sup>  
**-6,31 %**

Taux de distribution<sup>(5)</sup>  
**3,63 %**

### Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles  
**178**

- Surface du patrimoine  
**924 340 m<sup>2</sup>**
- Nombre de locataires  
**1 462**
- Taux d'occupation  
financier annuel  
**87,03 %**

### Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

■ Valeur comptable 3 231 324 790,38 € .....	183,42 €
■ Valeur de réalisation 2 472 191 446,46 € .....	140,33 €
■ Valeur de reconstitution 2 842 855 105,49 € .....	161,37 €

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### Répartition géographique



France	21,0 %
■ Régions .....	30,2 %
■ Île-de-France .....	24,8 %
■ Paris .....	24,0 %
■ Europe .....	
dont	
■ Allemagne : 13,7 %	■ Belgique : 0,9 %
■ Pays-Bas : 3,4 %	■ Autriche : 0,9 %
■ Espagne : 3,5 %	■ Rép. Tchèque : 0,9 %
	■ Pologne : 0,7 %

#### Répartition sectorielle



■ Bureaux .....	68,9 %
■ Commerces .....	14,5 %
■ Logistique .....	9,0 %
■ Hôtels .....	4,3 %
■ Locaux d'activité .....	0,5 %
■ Clinique .....	1,2 %
■ Résidences services .....	1,6 %

(1) Source Amundi Immobilier.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir détail à la page 47.

(3) Avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels et la quote-part des plus-values distribuées. Voir détail à la page 47.

(4) Après affectation du résultat 2025.

(5) Voir page 47 pour les définitions et précisions

# CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

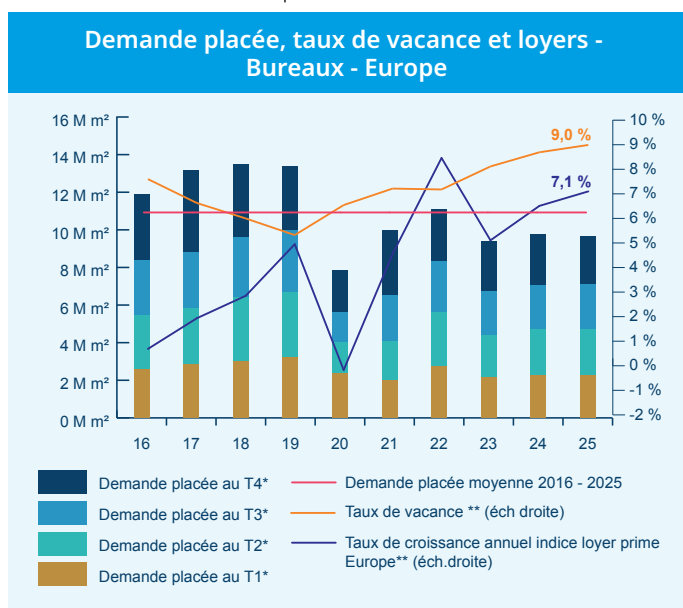
## Contexte général

Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

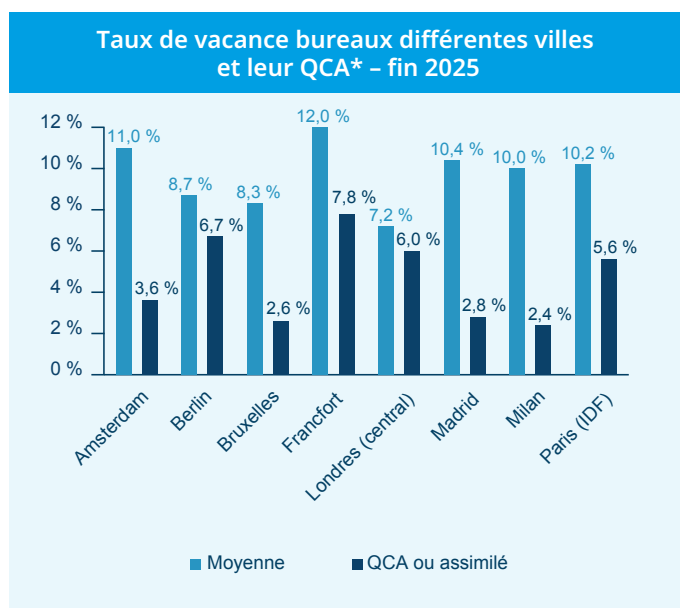
La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2<sup>nd</sup> semestre.

Marchés utilisateurs - Europe



\*Dans 28 marchés d'Europe ; \*\* fin de période  
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)



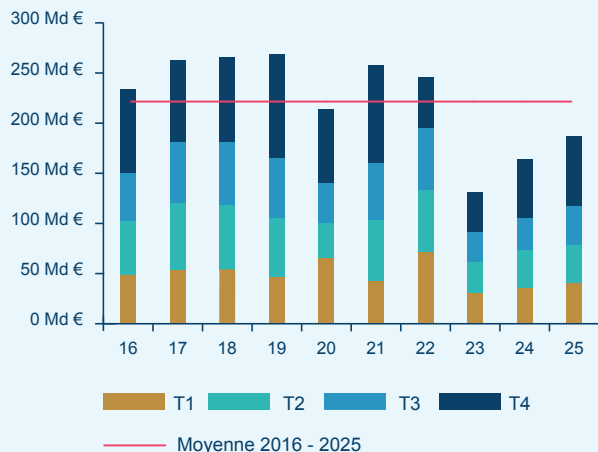
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)  
\*Quartier Central des Affaires

- La demande placée<sup>(1)</sup> de bureaux a été quasi stable sur 1 an en Europe en 2025.
- La tendance haussière du **taux de vacance**<sup>(2)</sup> observée ces dernières années s'est poursuivie, 9 % des bureaux étant vacants à fin 2025 dans un échantillon de 28 marchés d'Europe.

- Les marchés de bureaux restent très segmentés entre le centre et la périphérie, cette dernière faisant souvent face à davantage de sur-offre.
- Cela implique généralement une meilleure résistance des loyers dans les **quartiers centraux des affaires**<sup>(3)</sup>.

## Marché de l'investissement - Europe

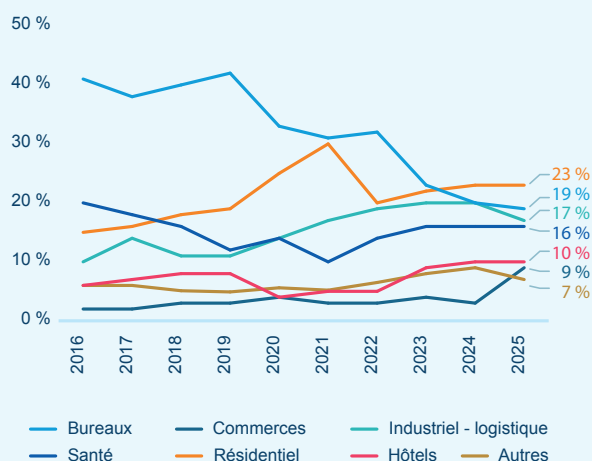
### Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe en 2025 atteignent environ 190 Md€, en hausse sur 1 an.
- Le marché reste ralenti, avec des volumes inférieurs de 15 % à la moyenne décennale.

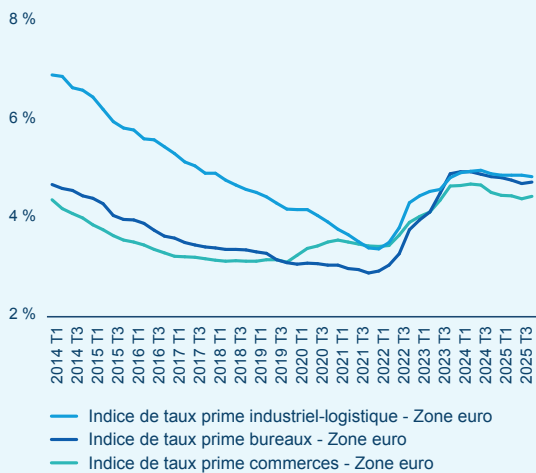
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume) - Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les investisseurs sont restés très sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs.
- Si les montants investis en bureaux augmentent sur 1 an, leur part a significativement diminué par rapport à la période pré COVID-19.

### Indice de taux de rendement prime - Zone euro



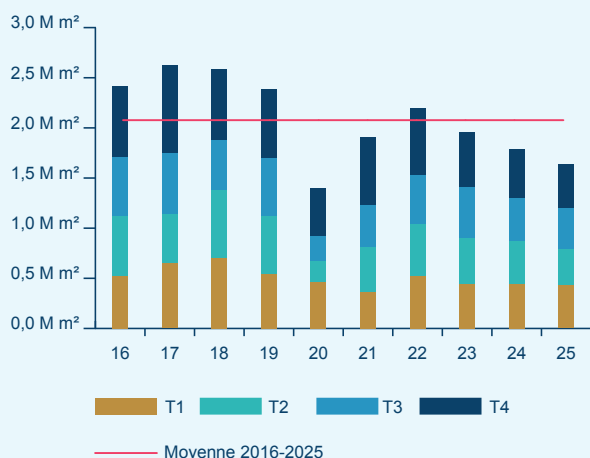
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- La phase de stabilisation des taux de rendement **prime**<sup>(4)</sup> en Europe s'est poursuivie en 2025.
- Les marchés restent très segmentés entre prime et non prime.
- Des hausses de taux dans certains secteurs non prime ont eu lieu.

## France : tendances 2025

### Marché de Bureaux - Ile-de-France

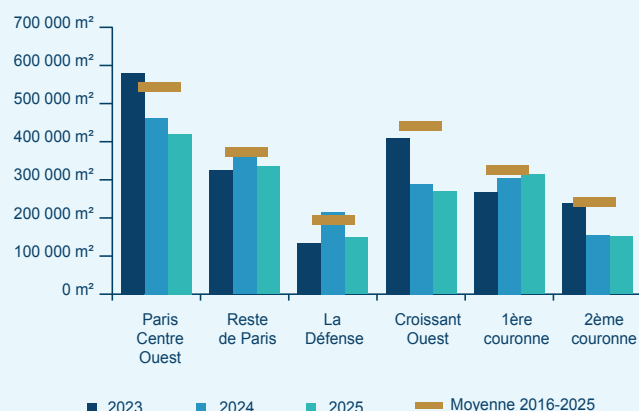
#### Demande placée de bureaux par trimestre en Île-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2025, soit une baisse de 8 % de la demande placée de bureaux sur un an.
- 2025 : la 2<sup>ème</sup> année la moins active de la décennie.

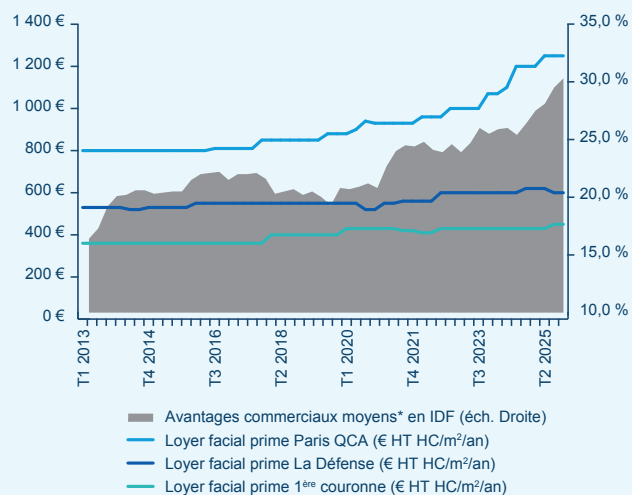
#### Demande placée de bureaux par secteur en Île-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- Les commercialisations de bureaux ont été inférieures à la moyenne décennale dans l'essentiel des grands secteurs tertiaires.
- Des reports de demande vers des localisations non parisiennes, plus abordables, ont été observés.

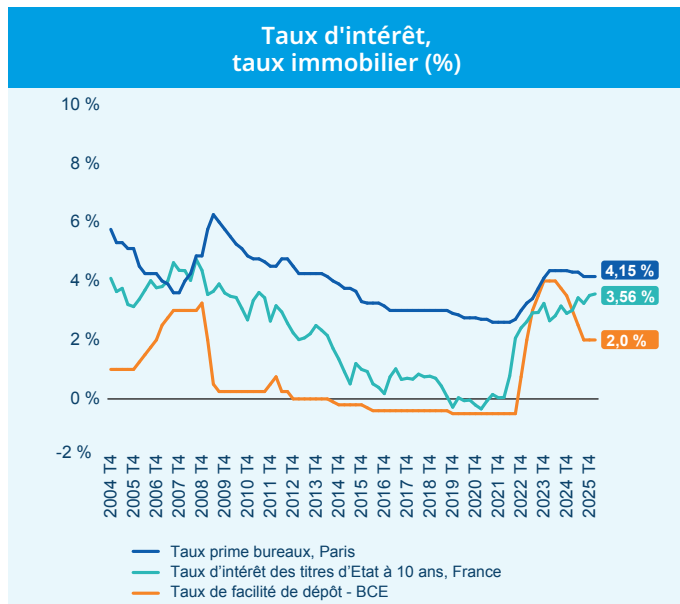
#### Loyer facial et avantages commerciaux\*



\* % du loyer facial, surfaces > 1 000 m<sup>2</sup>. Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

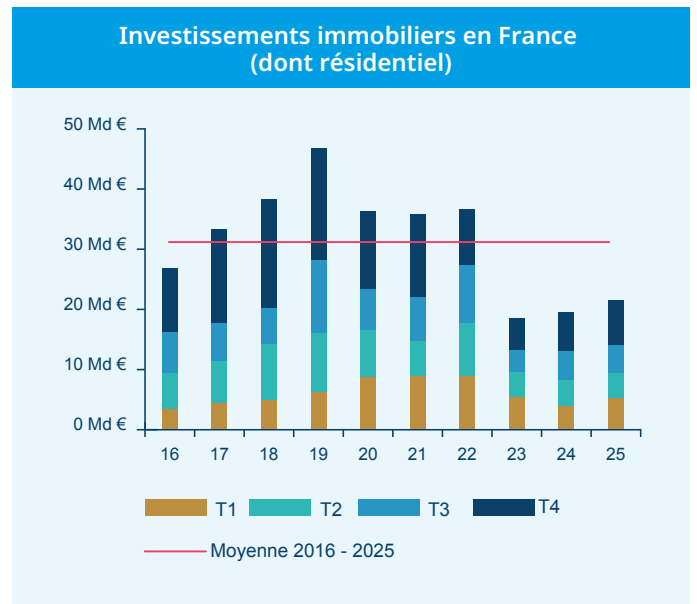
- L'**offre immédiate**<sup>(5)</sup> a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le taux de vacance francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ; toutes choses égales par ailleurs, cette hausse réduit mécaniquement les loyers effectivement perçus.

## Investissement en immobilier - France



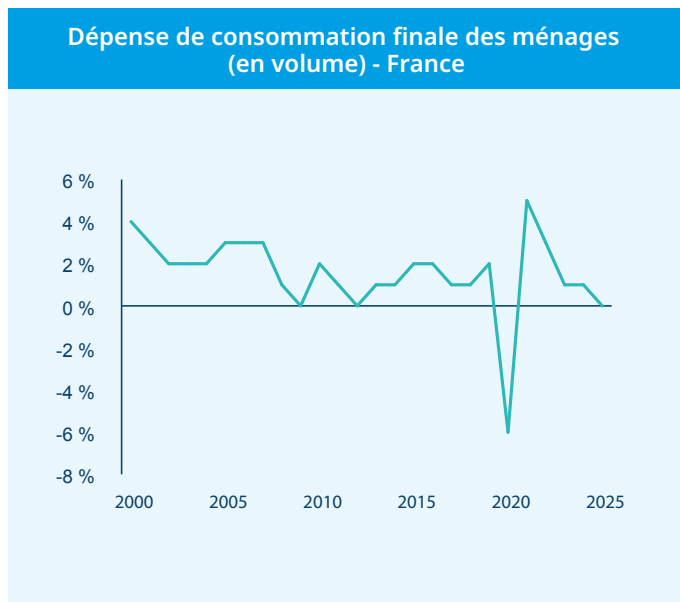
Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et taux prime bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.



- Les volumes investis en immobilier en France ont atteint 21,5 milliards d'euros en 2025 soit +10 % sur 1 an.
- Le marché reste néanmoins ralenti, avec des volumes en deçà de la moyenne décennale et inférieurs de 40 % à ceux de 2022.

## Commerces - France

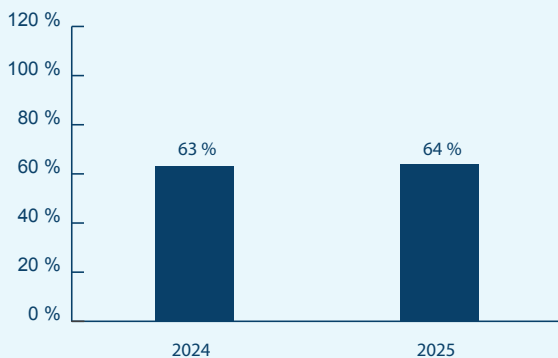


Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

- Si la désinflation de 2025 a pu être favorable à la consommation, celle-ci reste contrainte par le contexte économique et géopolitique.
- Le commerce est très segmenté, selon la localisation et le format, avec par exemple une meilleure résistance des valeurs locatives des localisations prime, et de la demande pour les boutiques de pied d'immeuble inférieur à 600 m<sup>2</sup>.

## Hôtels - France

### Taux d'occupation - hôtels - France

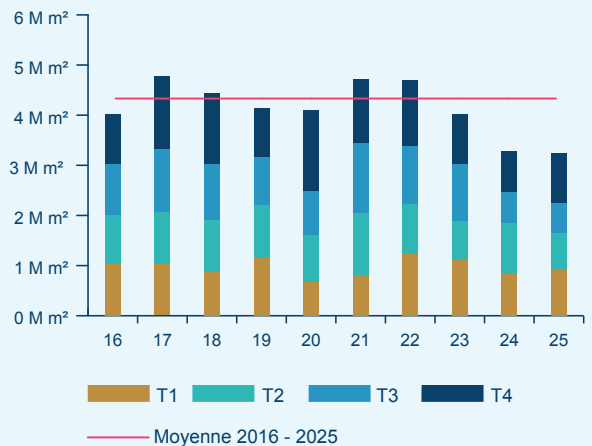


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

- Les performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2 % sur 1 an en France, porté à la fois par une hausse du taux d'occupation et des prix des chambres (+1 % chacun) d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.
- Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique les segments super économiques ont néanmoins un REVPAR en baisse.

## Logistique - France

### Demande placée de logistique - France

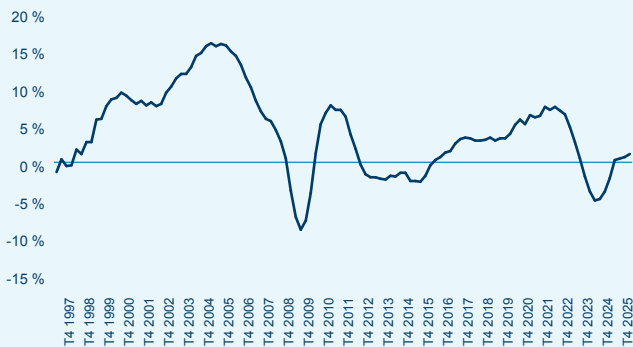


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

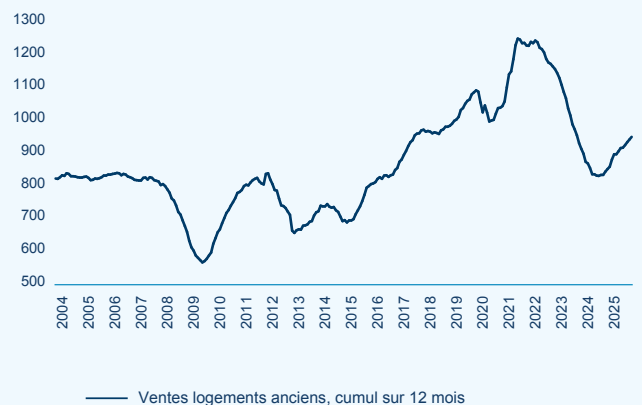
- Avec 3,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2025, la demande placée d'entrepôts logistiques est en recul de 4 % sur 1 an, pénalisée par la baisse de 30 % des entrepôts XXL (>50 000 m<sup>2</sup>).
- L'offre immédiate atteint 4,8 millions de m<sup>2</sup> à fin 2025 selon CBRE, en hausse significative sur 1 an malgré un tassement au 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Résidentiel - France

### Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



### France - Vente de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres) et géographique.

## Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie, voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs.

Deux scénarii principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux prime franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le taux de vacance pour les bureaux franciliens ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des taux de rendement et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, CBRE Recherche, Immostat, In Extenso Tourisme Culture et hôtellerie, IGEDD, Insee (2025 T4)

### Définitions

- <sup>(1)</sup> **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- <sup>(2)</sup> **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.
- <sup>(3)</sup> **Quartiers centraux des affaires** : locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- <sup>(4)</sup> **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** Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.
- <sup>(5)</sup> **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

# 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)<sup>(1)</sup> 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 termes de gaz à effet de serre** (>25 % des émissions globales) et **les plus consommateurs en termes d'énergie** (> 45 % du global) (source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique>).

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

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

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

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

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

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

Le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris par votre SCPI et leur niveau d'atteinte. Il présente également les **exigences réglementaires suivantes** :

- Au plan européen, les réglementations : **SFDR**<sup>(2)</sup> et **Taxonomie**<sup>(3)</sup> :
  - 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**<sup>(4)</sup> 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

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, Amundi atteint les ambitions Climat définies par cette stratégie quant à :

### 1. L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité, au travers notamment

- d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
- de formation des administrateurs,
- de réduction des émissions de GES des opérations directes
- ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.

### 2. L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers, avec

- le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
- ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.

### 3. L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises, qui a abouti à

- une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.



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

Amundi Immobilier se distingue par son engagement responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

## 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 œuvre 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'État 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 (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs** en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OïD 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'OïD 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'OïD :

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

# LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS EDISSIMMO

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

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds EDISSIMMO s'est engagé à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
- Améliorer le confort et le bien-être des utilisateurs des actifs,
- Etablir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

## 2) La notation des actifs du Fonds EDISSIMMO

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

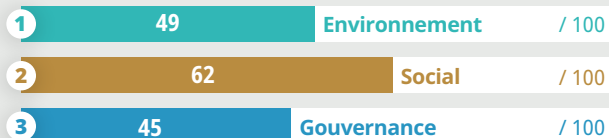
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG

- Environnement 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).

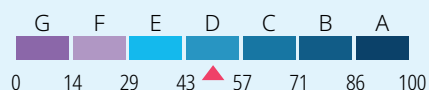
- Score ESG du fonds EDISSIMMO
- Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds, sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.
- Ainsi au 31/12/2025, EDISSIMMO obtient le score ESG global de 51/100.

### Performances Environnementale, Sociale et Gouvernance



Score ESG 51/100

Score ESG du fonds



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

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

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

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

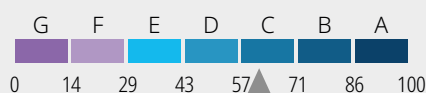
Pour rappel, la poche Best in Progress est composée des immeubles affichant une note inférieure à 53/100 lors du lancement de nouveau cycle de labellisation (décembre 2024). Ainsi l'objectif sera de faire progresser la note moyenne de la poche Best-in-Progress pour qu'elle atteigne ou surpasse la nouvelle note seuil à 2027.



### Les actifs dits Best in Class

**bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.**

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



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best in Class est de 58,5 /100

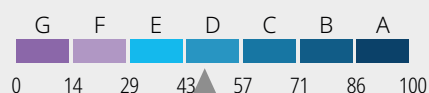
Le poids de la poche Best in Class dans le portefeuille est de 47 %



### 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'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performances ESG fixé pour le Fonds.



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best in Progress est de 45/100

Le poids de la poche Best in Progress dans le portefeuille est de 53 %



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

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

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

#### 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.*

## Chevaleret

83 Bd Vincent Auriol,  
75013 PARIS



Bureaux  
2 270 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**71/100**

au 31/12/2025



#### Environnement : 68/100

##### Eau :

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

#### Social : 86/100

##### Mobilité :

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

#### Gouvernance : 63/100

##### Engagement des parties prenantes :

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

## Tour Egée

9-11 Allée De l'Arche  
92400 Courbevoie



Bureaux  
53 121 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**71/100**

au 31/12/2025



#### Environnement : 68/100

##### Énergie :

L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de mainteneurs pour suivre et améliorer les consommations d'énergie.

#### Social : 88/100

##### Accessibilité PMR :

Les espaces de travail, mais également sanitaires, cafeteria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

##### Mobilité douce :

Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone.

#### Gouvernance : 59/100

##### Engagement des parties prenantes :

Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenant au niveau de l'immeuble des clauses ESG en ligne avec la charte fournisseur d'Amundi Immobilier.

## 39 avenue Trudaine (Bureaux)

39 Avenue Trudaine,  
75009 PARIS



Bureaux  
7 173 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**70/100**

au 31/12/2025



Environnement : 64/100

### Énergie :

L'immeuble est efficient sur le plan énergétique grâce notamment à une réduction des consommations d'énergie. Un suivi détaillé des consommations a permis d'optimiser l'exploitation de l'immeuble.

### Eau :

La thématique préservation des ressources en eau est bien traitée au niveau du site grâce à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie. Par ailleurs, les consommations d'eau sont suivies via une plateforme dédiée.

Gouvernance : 71/100

### Certifications :

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

### Contrats :

Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Social : 82/100

### Accessibilité PMR :

L'immeuble bénéficie d'un aménagement favorisant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

### Bien-être :

Le confort et le bien-être des utilisateurs ont été considérés à travers l'aménagement d'espaces détente.

## ORA

9 rue Emile Borel,  
75017 Paris



Bureaux  
26 304 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**66/100**

au 31/12/2025



Environnement : 65/100

### Énergie :

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

Social : 69/100

### Accessibilité PMR :

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

Gouvernance : 63/100

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

## 39 avenue Trudaine (Crèche)

39 Avenue Trudaine,  
75009 PARIS



Crèche  
349 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**66/100**

au 31/12/2025



Environnement : 65/100

### Énergie :

Réduire les consommations grâce à un suivi complet et une optimisation énergétique.

Social : 58/100

### Accessibilité PMR :

Améliorer des infrastructures pour une pleine conformité.

### Eau :

Installer des dispositifs de récupération d'eau de pluie et faire un suivi détaillé.

Gouvernance : 76/100

### Certifications :

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

### Contrats :

Inclure des clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

## Les 5 actifs immobiliers d'Edissimmo les moins performants

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

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

### Zone Commerciale Plan de Campagne

Rue Honoré Martin,  
13480 Cabriès



Commerce  
5 667 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**28/100**

au 31/12/2025



#### Environnement : 28/100

##### Énergie :

Le raccordement des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage à une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) pourrait permettre un suivi optimisé des consommations.

##### Eau :

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

##### Déchets :

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

#### Social : 22/100

##### Accessibilité PMR :

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

##### Bien-être :

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

#### Gouvernance : 34/100

##### Certifications :

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

##### Contrats :

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

### Tangram

148-158 avenue Pierre Brossolette,  
92240 Malakoff



Bureaux  
13 498 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**32/100**

au 31/12/2025



#### Environnement : 28/100

##### Énergie :

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

##### Eau :

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

##### Déchets :

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

#### Social : 34/100

##### Accessibilité PMR :

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

##### Bien-être :

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

#### Gouvernance : 39/100

##### Certifications :

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

##### Contrats :

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

# Loopsite

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich,  
Allemagne



Bureaux  
45 896 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**33/100**

au 31/12/2025



## Environnement : 29/100

### 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.

## Gouvernance : 29/100

### Engagements des parties prenantes :

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

## Social : 45/100

### Transports : offre multiple de services

Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.

Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés.

### Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

# Claye Souilly

5 7 rue Jean Monnet CLAYE SOUILLY  
France



Commerce  
2 035 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**34/100**

au 31/12/2025



## Environnement : 34/100

### Énergie :

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

### Eau :

Améliorer le suivi de la consommation d'eau via un outil tel que Deepki.

Installer des équipements hydroéconomes permettant de réduire les consommations d'eau.

### Déchets :

Aménager un local déchet extérieur / intérieur permettant de faire un tri de deux types de déchets recyclables (DIB -Déchet Industriel Banal / Papier Carton / Verre / Plastique / etc.)

## Social : 29/100

### Accessibilité PMR :

Équiper l'actif de trois mesures parmi la liste suivante pour l'accessibilité PMR : Rampe ou élévateur pour PMR /Portes automatiques / Sanitaires accessibles /Ascenseurs accessibles /Boutons en braille /Dispositif sonore.

## Gouvernance : 39/100

### Certifications :

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

### Contrats :

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

# Zalando Lahr

Einsteinallee 29 -77933  
Lahr Schwarzwald Baden Wurttemberg



Logistique  
130 445 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**35/100**

au 31/12/2025



## Environnement : 28/100

### Énergie :

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

### Déchets :

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

## Gouvernance : 46/100

### Certification :

L'immeuble a obtenu en 2025 la certification LEED Gold June 2015.

## Social : 40/100

### Accessibilité PMR :

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

### Mobilité :

L'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques pourrait renforcer une mobilité plus respectueuse de l'environnement.

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

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

### In Town

4 Place de Budapest  
75009 Paris



Bureaux  
21 326 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**63/100**  
au 31/12/2025



#### Environnement : 67/100

##### Performance énergétique et carbone :

Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbain.

Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) ainsi que l'éclairage.

Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

##### Gestion de l'eau :

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

#### Social : 68/100

##### Transports :

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

##### Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

#### Gouvernance : 46/100

##### Résilience :

Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes.

##### Sécurité :

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

### Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle  
92400 Courbevoie



Bureaux  
182 766m<sup>2</sup>

Score ESG  
**61/100**  
au 31/12/2025



#### Environnement : 59/100

##### Énergie / Carbone :

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

#### Social : 79/100

##### Mobilité douce :

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

#### Gouvernance : 46/100

##### Engagement des parties prenantes :

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

## Potsdamer Platz

Potsdamer Platz10/Köthener Straße1,  
10963 Berlin,Allemagne



Bureaux  
20 559 m<sup>2</sup>

Score ESG  
41/100

au 31/12/2025



Environnement : 43/100

### Performance énergétique et carbone :

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

### Gestion de l'eau :

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

Social : 54/100

### Transports : offre multiple de services

La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité.

Les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés.

### Santé et bien-être :

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

Gouvernance : 24/100

### Résilience :

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

## Tour Hekla

Rue de la Demi Lune  
92800 Puteaux



Bureaux  
73 303 m<sup>2</sup>

Score ESG  
62/100

au 31/12/2025



Environnement : 63/100

### Performance Énergie/Carbone :

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

Social : 67/100

### Transports :

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

### Parking vélos :

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

Gouvernance : 54/100

### Engagement des parties prenantes :

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

## Pôle commercial

### Carré Sénart

### (Projet Carmen)

Trait d'Union 77127 Lieusaint



Commerce  
33 232 m<sup>2</sup>

Score ESG  
48/100

au 31/12/2025



Environnement : 43/100

### Énergie :

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

### Déchets :

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

### Eau :

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

Social : 53/100

### Mobilité douce :

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

Gouvernance : 54/100

### Climat :

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

### Contrats :

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

# LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI EDISSIMMO EN 2025

## 1) Les 9 indicateurs suivis sur EDISSIMMO

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

**Sur ces 9 axes sont indiquées la note obtenue par EDISSIMMO et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.**

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

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

**Notes obtenues au 31/12/2025 par la SCPI EDISSIMMO sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.**

*A noter : L'indicateur places de stationnement pour véhicules électriques communiqué en 2024 a été modifié dans le présent rapport suite à la revue qualité du fournisseur de données. Aussi, l'indice de référence (Deepki, GRESB ou interne) est le même sur les trois années du cycle.*

### Les neuf enjeux environnementaux d'Edissimmo au 31/12/2025

## 1 Enjeu énergétique



**139 kwh/m<sup>2</sup>**

Note Edissimmo

**158 kwh/m<sup>2</sup> par an**

Note référence Index

- ▶ La performance est exprimée annuellement en Kilowatt-heure (énergie finale).

Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier les efforts de la SCPI sur la diminution de ses consommations énergétiques.

**Au 31/12/2025, la moyenne de performances énergétiques des immeubles de la SCPI Edissimmo est de 139 kwh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 158 kwh/m<sup>2</sup>/an.

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

Enjeu énergétique (kwh/m <sup>2</sup> par an)	2024	2025	2026
Performance du fonds	151	139	
Indice de référence Deepki 2024	158	158	158

## 2 Enjeu carbone



**17 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Note Edissimmo

**32 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Note référence Index carbone Deepki

- ▶ La performance est exprimée annuellement en Kilogrammes de CO<sub>2</sub> 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 31/12/2025, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'Edissimmo est évaluée à 17 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 32 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le fonds EDISSIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

Enjeu carbone (KgCO <sub>2</sub> par an)	2024	2025	2026
Performance du fonds	18	17	
Indice de référence Deepki, 2024	32	32	32

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

### 3 Enjeu mobilité



78

Note Edissimmo

78

Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- Racks à vélos bien éclairés et sécurisés vestiaires hommes et femmes séparés
- Casiers de rangements
- Douches et zones de séchage abritées

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

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

Enjeu mobilité (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	78	78	
Indice de référence interne 2024	78	78	78

### 4 Enjeu Parties Prenantes



85

Note Edissimmo

78

Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 85/100 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 (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	82	85	
Indice de référence interne 2024	78	78	78

## 5 Enjeu Énergies Renouvelables



34

Note Edissimmo

38

Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 34/100 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'auto-consommation, 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 Énergies renouvelables (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	34	34	
Indice de référence interne 2024	38	38	38

## 6 Enjeu Potentiel d'accueil de la biodiversité



15

Note Edissimmo

15

Note référence  
Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	15	15	
Indice de référence interne 2024	15	15	15

## 7 Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques



40  
Note EDISSIMMO

---

42  
Note référence  
Amundi Immobilier

► Cet indicateur vise à mesurer le niveau de couverture en **Places de stationnement** pour véhicules électriques avec bornes de recharge. La SCPI EDISSIMMO affiche une note de 40/100 très proche de l'indice de référence interne. La SCPI EDISSIMMO veillera durant ce deuxième cycle à réaliser des travaux pour améliorer cette note.

Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	40*	40	
Indice de référence interne 2024	42	42	42

\*Donnée révisée au 31 décembre 2025

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



67  
Note EDISSIMMO

---

67  
Note référence  
Amundi Immobilier

► Cet indicateur **valorise la prise en compte des risques physiques liés aux changements climatiques auxquels sont exposés les actifs gérés.**

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

Enjeu résilience aux changements climatiques (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	67	67	
Indice de référence (Deepki, GRESB ou interne)	67	67	67

## 9 Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



71  
Note EDISSIMMO

---

73  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (sur 100)	2024	2025	2026
Performance du fonds	71	71	
Indice de référence interne 2024	73	73	73

## 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 phénomènes de canicules,
- Les inondations dues aux pluies,
- Les sécheresses,
- Les tempêtes,
- Les feux de forêts.
- La hausse de la température moyenne,

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.

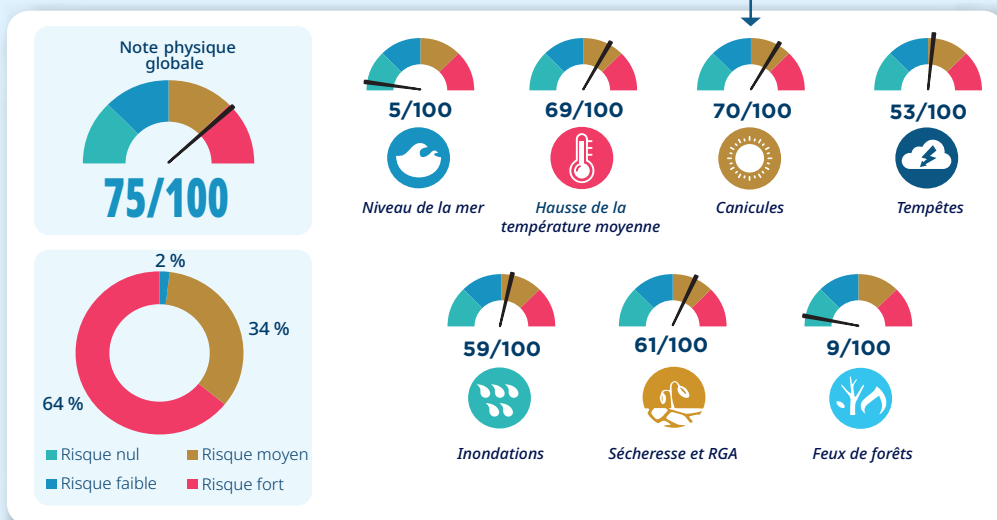
EDISSIMMO a un risque moyen.

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

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

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

Enfin, il présente 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 Manager<sup>(1)</sup>, Facility Manager<sup>(2)</sup> 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 (tels que les locataires, les gestionnaires de biens, les prestataires intervenant dans l'immeuble,...) 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 (<https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>)**

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

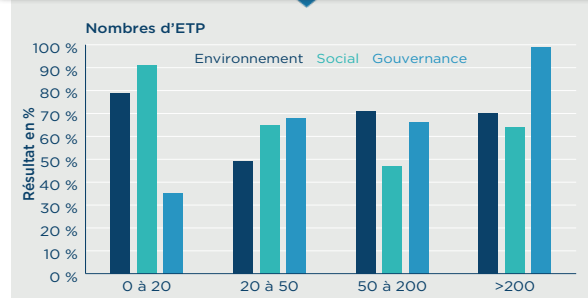
Depuis 2023, l'ensemble des Property Managers œuvrant pour Amundi Immobilier ont été sollicités sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisés avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances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

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

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

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

Moyenne des résultats pour les critères **Environnement, Social et Gouvernance** en fonction du nombre d'employés

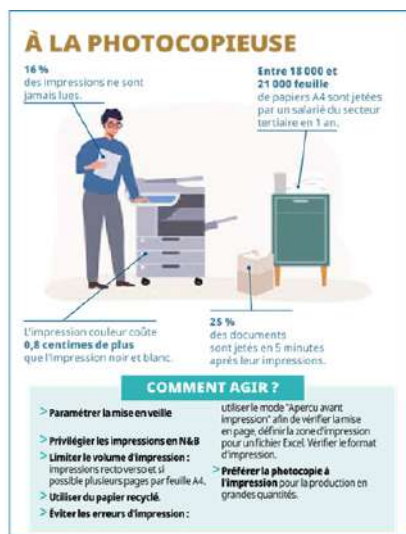


Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Managers ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Managers sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier. Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

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

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

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



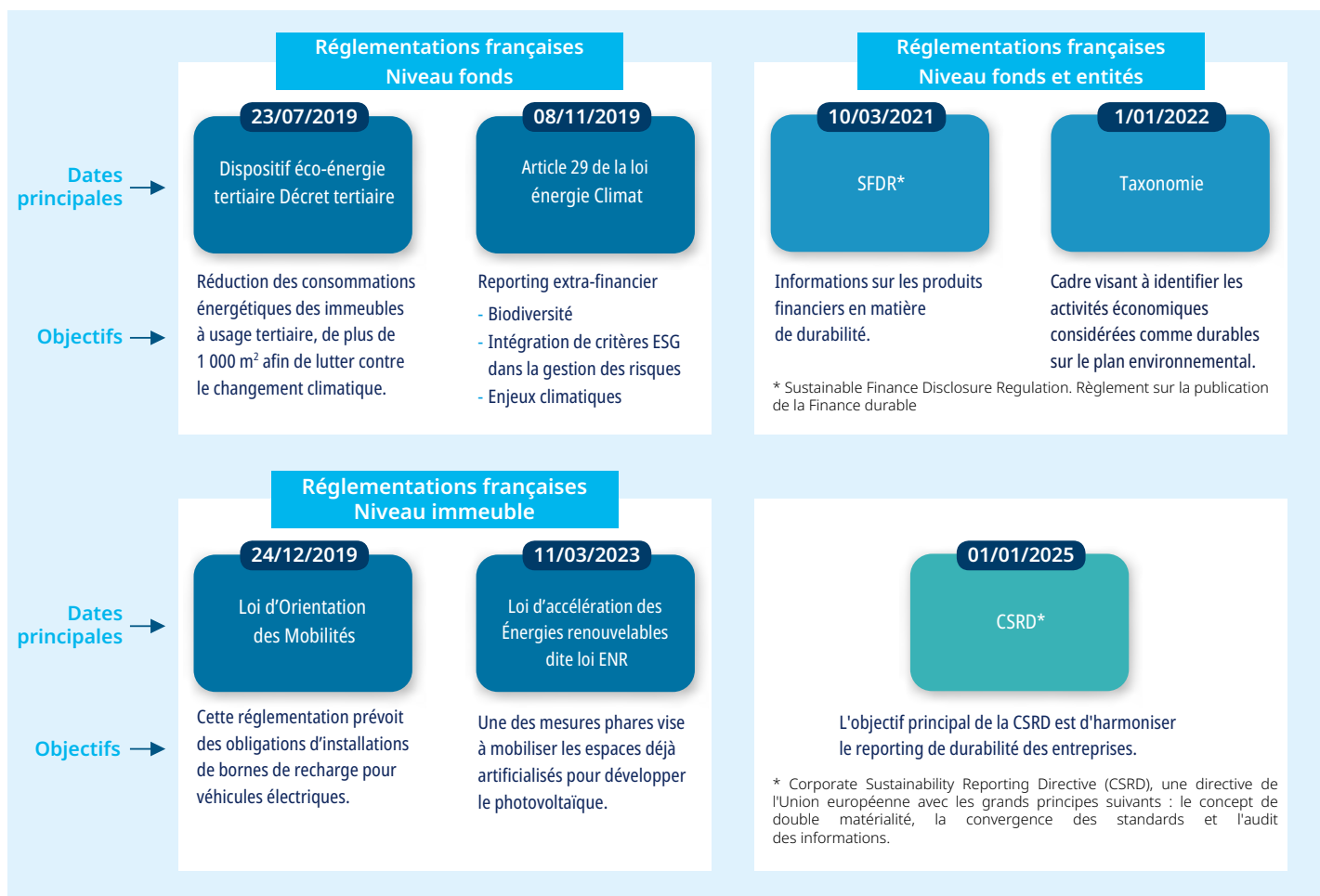
(1) Gestionnaires immobilier.

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

# 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.



## 4) 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de :**
  - 40 % d'ici à 2030 ;
  - 50 % d'ici à 2040 ;
  - 60 % d'ici à 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/m<sup>2</sup>. 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 depuis 2024 et s'étaleront sur plusieurs exercices.

## 5) L'Article 29 de la loi Énergie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier s'appuie sur des partenaires spécialisés afin de déployer une stratégie ESG et climat cohérente avec ses ambitions.

Le fonds affirme son ambition de réduire ses émissions de gaz à effet de serre et renforce, chaque année, son dispositif de suivi et de pilotage. La collecte ainsi que la qualité des données énergétiques ont été significativement améliorées au niveau des actifs immobiliers, notamment grâce à l'extension des outils facilitant avec l'accord des locataires la récupération automatique des données auprès des fournisseurs d'énergies et à l'intégration automatisée des données via une plateforme dédiée. Ces évolutions permettent d'établir un indicateur carbone consolidé, audité dans le cadre du Label ISR. Publié chaque année, cet indicateur confirme une dynamique continue de réduction des émissions carbone du parc immobilier.

Dans le cadre de cet objectif de décarbonation du parc immobilier, un projet structurant a été engagé en fin d'année 2025. Amundi Immobilier s'est engagé sur le plan opérationnel le 17 décembre 2025 en lançant un programme de déploiement de panneaux photovoltaïques (toitures et ombrières) et de bornes de recharge sur 82 actifs. À terme, plus de 1 130 points de charge devraient être installés et le potentiel photovoltaïque mobilisé devrait dépasser 60 MWh, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 9 200 foyers. Ce déploiement, financé principalement via des modèles innovants de tiers investissement ou de location de services, contribue à accélérer la décarbonation des portefeuilles tout en respectant les exigences réglementaires applicables.

Parallèlement, Amundi Immobilier s'est engagé, en tant que membre fondateur, dans le programme de recherche BIG (Biodiversity Impulsion Group - <http://biodiversity-impulsiongroup.fr/>), lancé fin 2021. Ce groupe de travail réunit différents acteurs de l'immobilier afin de construire un cadre commun d'analyse des impacts du secteur sur la biodiversité.

Les travaux menés ont permis d'identifier quatre axes principaux d'évaluation :

- La sensibilité écologique du site, qui mesure l'environnement naturel autour du bâtiment
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant
- L'impact sur les sols pour les projets en développement
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité, notamment en matière de rafraîchissement, de gestion des eaux pluviales, de santé et de bien-être.

Ces travaux ont conduit à la création de l'outil BIODI-BAT, mis à disposition sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil permet d'évaluer, bâtiment par bâtiment, différents indicateurs liés à la biodiversité et de contribuer au pilotage d'une stratégie de préservation plus structurée.

## 6) 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.

## 7) 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.

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

- le coefficient d'emprise au sol ;
- la prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale ;
- et, depuis la mise à disposition de BIODI-BAT, l'évaluation du potentiel d'accueil de biodiversité des bâtiments.

Cette dernière dimension, désormais intégrée à la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier déployée en 2024, repose sur l'analyse :

- Du bâti et de la structure ;
- Des espaces extérieurs ;
- Et des pratiques de gestion du bâtiment et de ses abords.

En étroite collaboration avec les Property Managers et grâce à la mise en œuvre de sa nouvelle méthodologie de notation, Amundi Immobilier a intégré plus de 250 actifs dans la plateforme BIODI-BAT en renseignant l'ensemble de leurs caractéristiques intrinsèques. Cette démarche permet de disposer d'une cartographie des enjeux de biodiversité à l'échelle du patrimoine.

Bien que les actifs présentent des caractéristiques diverses — notamment en termes de localisation, de taille, de typologie de façade ou encore d'année de construction — plusieurs actions peuvent être mises en œuvre afin d'améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité, à l'échelle de l'immeuble puis du fonds tels que :

- l'installation d'abris pour la faune adaptés aux espèces locales, tels que des nichoirs pour les passereaux, des gîtes pour les chauves-souris, des hôtels à insectes, des refuges pour les hérissons ou encore des abris pour les amphibiens, afin de favoriser l'hivernage, la résilience des espèces et la connectivité écologique ;
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales, permettant de renforcer la disponibilité locale en eau douce, d'alimenter des zones humides temporaires et de créer des micro-habitats favorables à certaines espèces, notamment les amphibiens, les insectes aquatiques et les oiseaux ;
- La mise en place de dispositifs anti-collision sur les surfaces vitrées, afin de limiter les risques pour les espèces, en fortes périodes de migration.

L'analyse des résultats issus de BIODI-BAT, complétée par des audits écologiques, permettra de définir des plans d'action ciblés pour les immeubles du fonds présentant les enjeux de biodiversité les plus significatifs.

**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.

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

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

# I - ANNEXE

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

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

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

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

● ● <input type="checkbox"/> Oui	● <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques <b>qui sont</b> considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 33,29 % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques <b>qui sont</b> considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques <b>qui ne sont pas</b> considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> <b>ayant un objectif social</b>.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b> .

# I - ANNEXE (SUITE)



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

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

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte 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 53/ 100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	≥53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/ 100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour que la note moyenne pondérée de la poche best-in-progress atteigne ou dépasse la note seuil ou présente une progression de 20 points.

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

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

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

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

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

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

### Les 14 piliers retenus sont les suivants :

#### Aspects environnementaux :

- Énergie
- Intensité carbone
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

#### Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Sécurité

#### Aspects gouvernances :

- Audit technique
- Certifications environnementales
- Contrats Prestataires
- Résilience au changement climatique
- Engagement des parties prenantes (note PM)

100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exceptions dûment justifiées auprès du certificateur.

# I - ANNEXE (SUITE)

## La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 51/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2025 :

Enjeu énergétique (kwh/m <sup>2</sup> par an)	2024	2025
Performance du fonds	151	139
Enjeu carbone ( KgCO <sub>2</sub> par an)	2024	2025
Performance du fonds	18	17
Enjeu mobilités douces (/100)	2024	2025
Performance du fonds	78	78
Enjeu Energies renouvelables (/100)	2024	2025
Performance du fonds	34	34
Enjeu Végétalisation et biodiversité (/100)	2024	2025
Performance du fonds	15	15
Sécurité des usagers sur les actifs (/100)	2024	2025
Performance du fonds	64	65
Enjeu résilience aux changements climatiques (/100)	2024	2025
Performance du fonds	67	67
Enjeu Parties Prenantes (/100)	2024	2025
Performance du fonds	82	85

## ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Le tableau de comparaison se trouve dans le tableau ci-dessus.

# I - ANNEXE (SUITE)

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

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

### S'agissant de la poche immobilière :

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques 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 ?

### S'agissant de la poche immobilière :

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

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

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



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

**S'agissant de la poche immobilière :** Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la 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 étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

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

<https://www.amundi-immobilier.com/ezjscore/call/>

[ezjscamundibuzz::sfForwardFront::paramsList=service=ProxyGedApi&routeId=\\_dl\\_6b92ae79-54d6-4b5b-a0b0-c77d4d638107\\_inline](https://www.amundi-immobilier.com/ezjscore/call/ezjscamundibuzz::sfForwardFront::paramsList=service=ProxyGedApi&routeId=_dl_6b92ae79-54d6-4b5b-a0b0-c77d4d638107_inline)

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 [https://www.amundi-immobilier.com/ezjscore/call/ezjscamundibuzz::sfForwardFront::paramsList=service=ProxyGedApi&routeId=\\_dl\\_1ad16b89-3be1-4fac-932d-1d5bdff0b316\\_inline](https://www.amundi-immobilier.com/ezjscore/call/ezjscamundibuzz::sfForwardFront::paramsList=service=ProxyGedApi&routeId=_dl_1ad16b89-3be1-4fac-932d-1d5bdff0b316_inline)

# I - ANNEXE (SUITE)



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Au cours de l'année 2025, aucune acquisition n'a été réalisée.

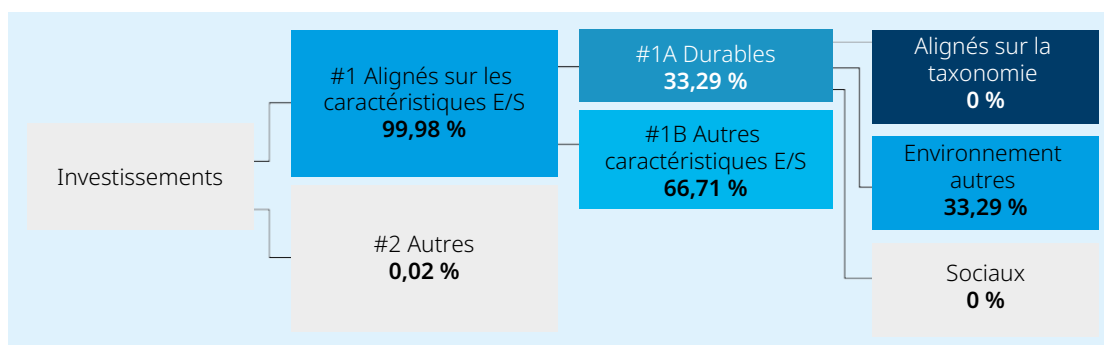
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025**

Actif	Typologie	Pays	Poids
In Town - 75009 Paris	Bureaux	France	16,5 %
Cœur Défense - 92400 Courbevoie	Bureaux	France	13,0 %
Potsdamer Platz - 10963 Berlin, Allemagne	Bureaux	Allemagne	10,0 %
Tour Hekla - La Défense - Puteaux	Bureaux	France	7,3 %
Projet Carmen - 77127 Lieusaint	Commerces	France	6,4 %
Rue de provence - Paris	Bureaux	France	6,2 %
Greenelle 75015 Paris	Bureaux	France	5,9 %
Bercy Pirogues - Paris	Bureaux	France	5,6 %
The Atrium Amsterdam	Bureaux	Pays-Bas	5,2 %
Pot au Pin	Logistique	France	5,2 %
Zalando Lahr - Lahr Schwarzwald Baden Wurtemberg	Logistique	Allemagne	5,0 %
ZAC Val Bréon Bâtiment 4	Logistique	France	4,8 %
Tangram - 92240 Malakoff	Bureaux	France	4,5 %
Tour Egée - 92400 Courbevoie	Bureaux	France	4,5 %



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

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



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

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

# I - ANNEXE (SUITE)

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

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	70 %
Commerces	14 %
Logistique	9 %
Hôtel	4 %
Logement	2 %
Santé	1 %

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



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

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

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

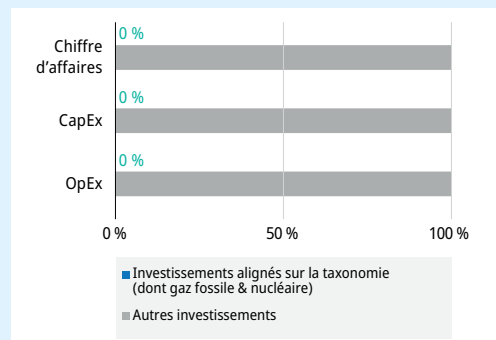
- Oui  
  Dans le gaz fossile  
  Dans l'énergie nucléaire  
 Non

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

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

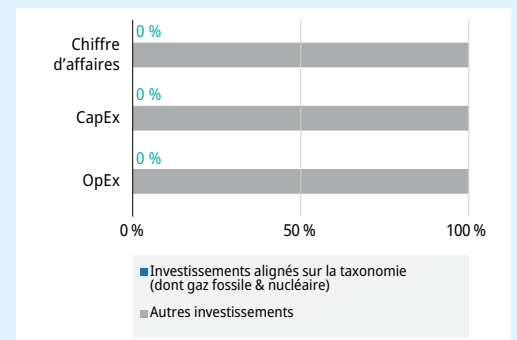
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses\*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



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

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



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

# I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

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

## Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la 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.



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-aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Parmi les investissements durables alignés sur les caractéristiques E/S, la part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de **33,29 %** à la fin de la période.



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

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



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

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

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

# I - ANNEXE (SUITE)



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

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

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

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



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

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 promet.

## 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.

## 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.

**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 socioculturels du bâtiment.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## I - PATRIMOINE

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

#### Les acquisitions

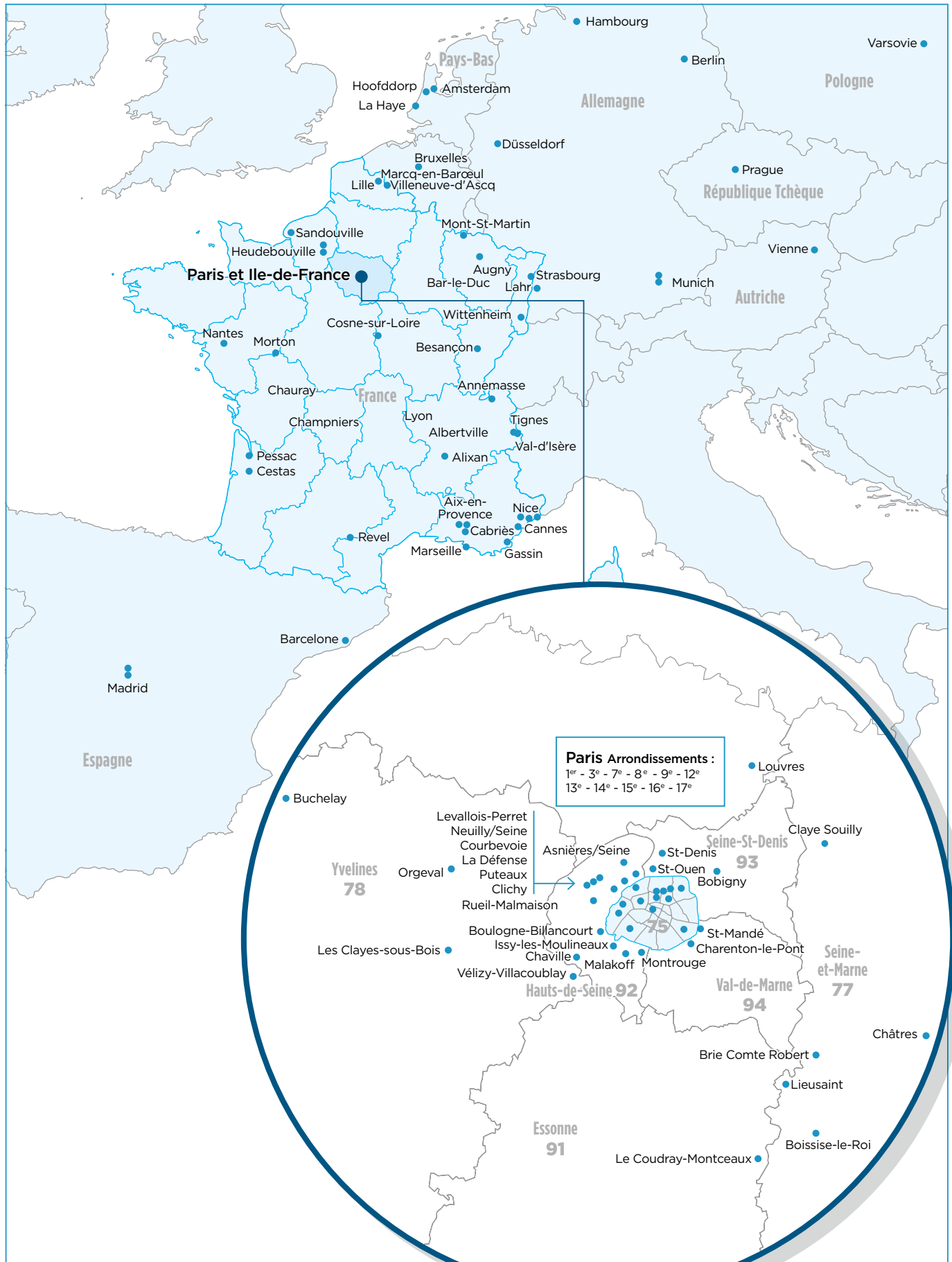
Aucune acquisition n'a été réalisée en 2025.

#### Les cessions

Immeubles détenus en direct				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) * (en €)	Plus-moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	12 400 000,00	1 311 985,11	21 098,28
20 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	3 100 000,00	-4 917 821,52	
14-18 avenue du Gendarme Castermant 77500 Chelles	Commerces	1 995 000,00	-74 117 396,55	

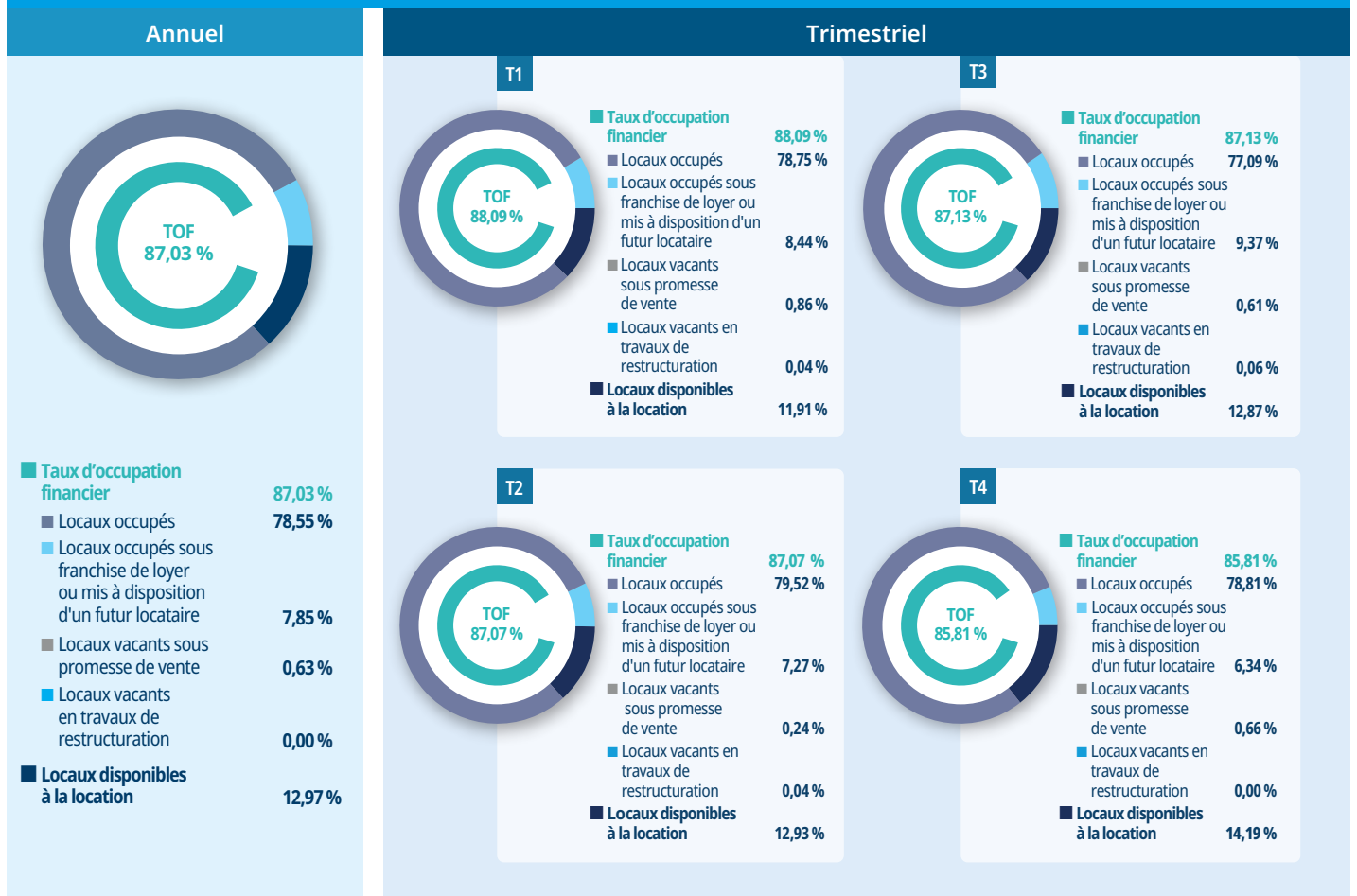
Immeubles détenus au travers de SCI				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus-moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
Europaallee 12-22 Francfort Allemagne	Bureaux	3 039 754	21 862	
Johann-Hammer-Straße 1 Bad Mergentheim Allemagne	Commerces	1 093 975	108 584	
Seilerweg 2 Bad Urach Allemagne	Commerces	415 053	103 979	
Gartenweg 5 Mosbach Allemagne	Commerces	725 351	37 913	
Rotenburg a. d. Fulda Rotenburg Allemagne	Commerces	514 675	-18 698	

# Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



## 2- Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2025 calculé selon la méthodologie ASPIM <sup>(1)</sup>



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

## Les baux

Durant l'année 2025, 172 baux ont été signés, représentant une surface globale de 30 454 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 15 732 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2025 (quote-part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (K€)
18-20 place de budapest, saint lazare 75009 Paris (via la sci Budlon)	9 266	7 791
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	1 887	1 248
2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la sci MPA)	1 723	1 065

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, le stock de locaux vacants s'élevait à 120 319 m<sup>2</sup>.

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	9 647			504	0	10 151
Ile-de-France	44 693		11 581	692	5 213	62 180
Province	14 621		8 889	5 183	0	28 693
International	19 276		0	19	0	19 296
<b>Total</b>	<b>88 237</b>	<b>0</b>	<b>20 470</b>	<b>6 399</b>	<b>5 213</b>	<b>120 319</b>

## Les contentieux

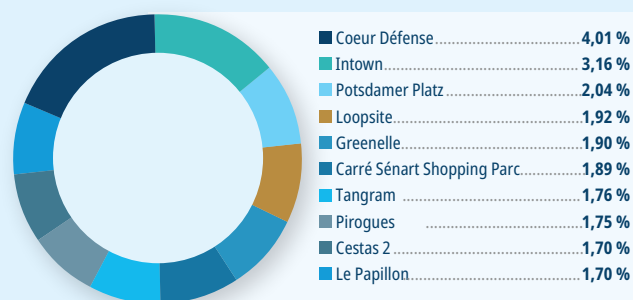
### Provisions contentieuses

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-7 686 127,78	-7 196 650,34	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 594 919,66	-1 928 907,81	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	3 070 130,22	1 439 430,37	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-6 210 917,22</b>	<b>-7 686 127,78</b>	<b>-19,19 %</b>

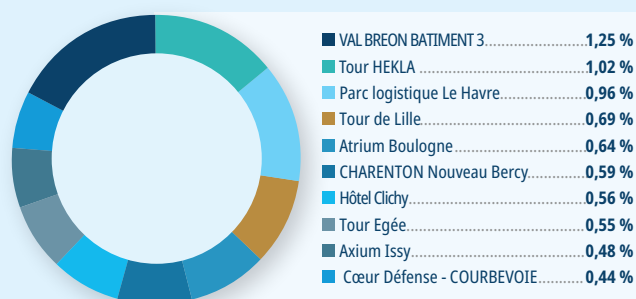
### Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant des contentieux en quote part d'Edissimmo au 31/12/2025 en k€
HILTON CLICHY	1 605
RUE DE PROVENCE	681
LES DOCKS DE MARSEILLE	514

## TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 21,85 % du loyer total



## TOP 10 des surfaces vacantes représentant 7,19 % de la surface totale



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

### 1- Marché des parts

#### Marché Primaire

Mois	Souscriptions			Demande de retraits			
	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant (en €)	Nombre de parts en attente de retraits
Janvier	1 071	191	204 561	1 061	175,73	186 450	449 884
Février		191	0		175,73	0	469 268
Mars		172	0		158,25	0	481 485
Avril	9 422	172	1 620 584	9 412	158,25	1 489 449	467 157
Mai	2 217	172	381 324	2 208	158,25	349 416	430 504
Juin	669	172	115 068	661	158,25	104 603	454 619
Juillet	3 483	172	599 076	3 473	158,25	549 602	472 888
Août	1 681	172	289 132	1 672	158,25	264 594	481 427
Septembre	3 584	172	616 448	3 576	158,25	565 902	503 398
Octobre	1 010	172	173 720	1 001	158,25	158 408	520 848
Novembre	1 252	172	215 344	1 249	158,25	197 654	531 149
Décembre	782	172	134 504	778	158,25	123 119	620 526
<b>Total 2025</b>	<b>25 171</b>		<b>4 349 761</b>	<b>25 091</b>		<b>3 989 197</b>	

#### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

#### Marché de gré à gré

1 272 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

#### Fonds de remboursement

La SCPI a doté un fonds de remboursement à hauteur de 30 M€, issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 18,9 M€ dont 7,5 M€ en 2025. Le montant disponible est de 11,1 M€ au 31 décembre 2025 et est placé en support monétaire sur un OPCVM sans risque en attendant les prochaines périodes d'utilisation.

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025	4 <sup>e</sup> trimestre 2025	Total 2025
Nombre de parts		51 902			<b>51 902</b>
Prix (€)		145,19			<b>145,19</b>
Montant (€)		7 535 651			<b>7 535 651</b>

## 2- Le capital

### Évolution du capital fin de période

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal (€)	2 590 368 183	2 704 990 275	2 714 723 982	2 703 269 025	17 616 603
Nombre de parts	16 930 511	17 679 675	17 743 294	17 668 425	17 616 603
Nombre d'associés	60 805	60 573	60 146	59 581	59 148
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	183 605 699	177 551 157	18 834 672	491 999	360 564
Rémunération TTI de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	19 618 345	19 501 560	4 960 720	1 132 616	354 952
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	237	237	204	191	172

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

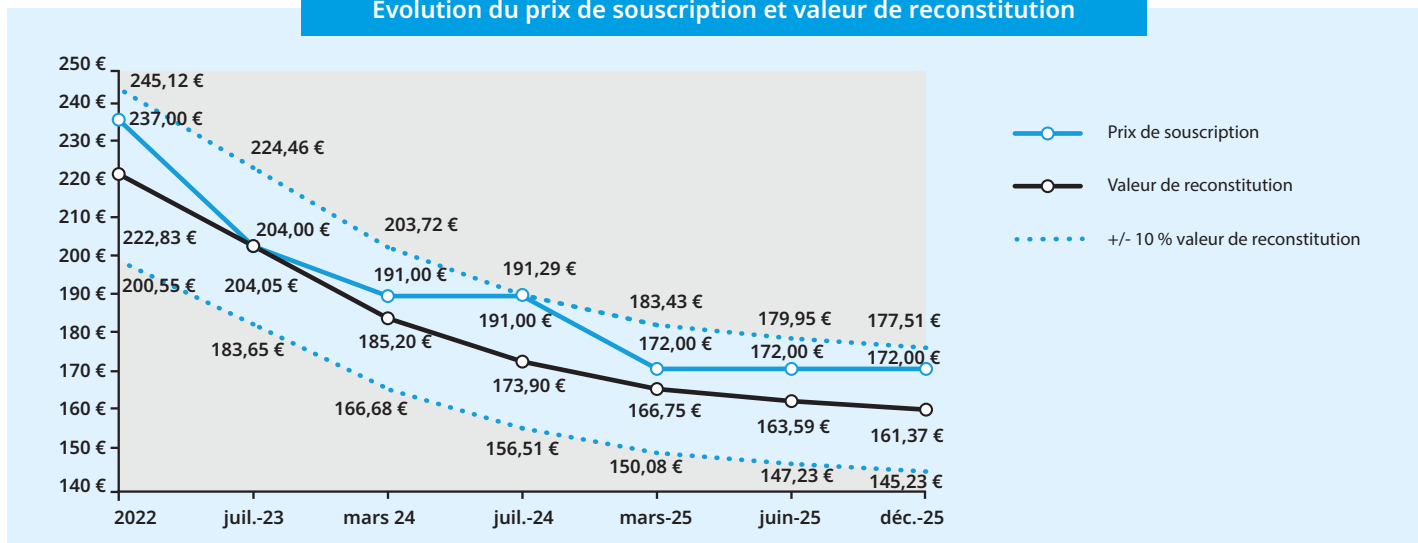
Le prix de souscription est passé de 191 euros à 172 euros le 31 mars 2025.

Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en jouissance est de 17 614 337 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 17 634 137.

## Historique des valeurs de souscription depuis 2022

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2025, le prix de souscription fixé à 172 € se situe à 6,59 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

### Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



## 3- Les valeurs de la SCPI

### Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2025 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 2 853 461 968 € hors droits et à 2 996 896 218 € droits inclus, soit une baisse de -2,65 % droits inclus entre 2025 et 2024.

### Les différentes valeurs de la SCPI

(€)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	3 231 324 790,38	3 318 841 802,27
Valeur de réalisation	2 472 191 446,46	2 565 223 423,37
Valeur de reconstitution	2 842 855 105,49	2 946 139 174,52
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	183,42	187,84
Valeur de réalisation	140,33	145,19
Valeur de reconstitution	161,37	166,75

#### 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.

(€)	31/12/2025	31/12/2024	Évolution 2025/2024
Valeur de réalisation	2 472 191 446,46	2 565 223 423,37	-3,63 %

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

#### 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\*

#### 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 distributions brutes sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



Taux de rendement interne (TRI)<sup>(1)</sup>

10 ans  
(2015-2025)  
0,77 %

#### Performance globale annuelle

Performance globale annuelle

$$= \frac{\text{Distribution brute de l'année } n + \text{Variation du prix de souscription par part entre les années } n+1 \text{ et } n}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n}$$



Performance globale annuelle<sup>(1)</sup>

2025  
-6,31 %

2024  
-2,10 %

#### Taux de distribution

Taux de distribution

$$= \frac{\text{Distribution brute versée au titre de l'année } n}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n}$$

	2025	2024
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	3,63 %	4,27 %
■ Distribution brute par part <sup>(2)</sup>	6,94 €	8,71 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup> en %	2,02 %	16,50 %
- Dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(4)</sup> en %	2,02 %	2,02 %
■ Prix de souscription par part au 01/01 année n	191,00 €	204,00 €

Calcul de la distribution brute par part	2025	2024
Distribution brute <sup>(2)</sup> = A + B	6,94 €	8,71 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers A	6,80 €	8,53 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(4)</sup> B = (a)+(b)	0,14 €	0,18 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs <sup>(5)</sup> (a)	0,00 €	0,06 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger <sup>(6)</sup> (b)	0,14 €	0,12 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(7)</sup> (c)	0,27 €	0,25 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers C = A - (c)	6,53 €	8,28 €

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année n	191,00 €	204,00 €	237,00 €	237,00 €	237,00 €
Variation n/n-1	-6,37 %	-13,92 %	0,00 %	0,00 %	0,85 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	140,33	145,19	161,27 €	193,60 €	204,17 €
Variation n/n-1	-3,35 %	-9,97 %	-16,70 %	-5,18 %	2,37 %

\* Source : Amundi Immobilier.

(1) Valeurs au 31/12/2025. (2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. (3) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. (4) Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). (5) En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée. (6) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. (7) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (jusqu'au 31/12/2025). Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

## IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

### Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	54 452 057,03	58 738 704,52	
Autres produits	95 166 667,58	96 710 478,77	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	726 654,06	1 739 512,94	
<b>Sous-total produits</b>	<b>150 345 378,67</b>	<b>157 188 696,23</b>	<b>-4,35 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-2 687 247,95	-3 399 444,54	
Frais généraux	-14 539 218,66	-13 065 445,88	
Travaux de remise en état	-69 883,77	-28 129,41	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-3 486 528,97	-4 031 188,88	
Provisions pour charges non récupérables	-2 609 536,66	-2 210 750,12	
Charges financières sur emprunts	-9 869 130,80	-8 470 794,43	
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-33 261 546,81</b>	<b>-31 205 753,26</b>	<b>6,59 %</b>
Résultat exceptionnel	-	-	
<b>Résultat comptable</b>	<b>117 083 831,86</b>	<b>125 982 942,97</b>	<b>-7,06 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	6,64	7,10	-6,55 %
Distribution avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers par part <sup>(6)</sup>	-6,80	-8,53	-20,26 %
Dont distribution plus-value immobilière	-	-	
Dont distribution exceptionnelle RAN N-1	-0,26	-0,51	
<b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup></b>	<b>3,56</b>	<b>3,71</b>	<b>-4,04 %</b>

(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)

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	-94 817,28	-261 126,13	
Assurances	-17 099,15	13 267,77	
Honoraires	-791 110,60	-1 453 438,41	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 719 200,80	-1 619 467,18	
Autres	-65 020,12	-78 680,59	
<b>Total</b>	<b>-2 687 247,95</b>	<b>-3 399 444,54</b>	<b>-20,95 %</b>

#### ■ Dont entretiens et réparations

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

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
The Crown bld Paul Montel	06000	Nice	Étanchéité de la terrasse, sanitaire et RIE	-40 194,83
12 rue d'Oradour sur Glane	75015	Paris	Dégat des eaux et diligence technique	-33 888,95
Borromées 3 ave Stade de France	93200	Saint Denis	Fourniture platine moto ventilateur, travaux fuite	-22 976,04
Autres immeubles			Divers travaux	-109 960,63
<b>Total</b>				<b>-207 020,45</b>

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

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
Axiom - 4-6 rue Marceau	92130	Issy les Moulineaux	16 963,83
12 rue d'Oradour sur Glane	75015	Paris	28 514,87
The Crown bld Paul Montel	06000	Nice	18 977,47
Autres immeubles			47 747,00
<b>Total</b>			<b>112 203,17</b>

## ■ Dont assurances

Le montant de 8 078,98 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables de l'année et le montant de 9 020,17 € celles de l'année précédente.

## ■ Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-204 592,21
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-117 318,78
Honoraires de relocations <sup>(1)</sup>	-50 622,80
Divers	-418 576,81
<b>Total</b>	<b>-791 110,60</b>

(1) vous trouverez ci-dessous le détail des honoraires de relocations par immeuble :

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
3-5 rue St Georges	75009	Paris	-23 522,80
14-18 avenue gendarme Castermat	77500	Chelles	-23 100,00
Chablais parc	74100	Annemasse	-4 000,00
<b>Total</b>			<b>-50 622,80</b>

## ■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-1 359 249,01
Taxes sur bureaux	-328 045,92
Taxes stationnements	-28 282,74
Impôts et taxes diverses	-3 623,13
<b>Total</b>	<b>-1 719 200,80</b>

## ■ Dont autres

Nature	(€)
Frais d'actes et contentieux	-65 020,12
<b>Total</b>	<b>-65 020,12</b>

## 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 2026-2030.

Variation PGE non récupérable	(€)
<b>Provision pour gros entretien final au 31/12/2024</b>	<b>-6 009 135,92</b>
Dotation aux provisions	-3 506 699,00
Reprise de provisions	566 145,00
Diminution du stock de PGE sur immeubles vendus	305 362,32
<b>Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2025</b>	<b>-8 644 327,60</b>
Solde dotation reprise	-2 940 554,00
Charges de gros entretien	-248 621,84
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-3 189 175,84</b>

## Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(€)
14-18 avenue Gendarme Castermat	77500	Chelles	Provision sur travaux	-96 285,58
7 Dautier	78140	Vélizy	Remplacement des barres pivots ouvrants	-43 408,88
Borromées 3 ave du Stade de France	93200	Saint Denis	Remise en état du système interphonie	-21 869,40
<b>Autres immeubles</b>				<b>-87 057,98</b>
<b>Total</b>				<b>-248 621,84</b>

## Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 69 883,77 € 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 :

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
The Crown	06000	Nice	Remplacement Vannes chaud/froid et module GTB CVC	-69 883,77
<b>Total</b>				<b>-69 883,77</b>

## Frais généraux

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-10 377 899,54*	-9 532 144,08	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-94 045,59	-95 748,00	
Frais divers de gestion	-2 632 775,91	-2 659 960,25	
Impôts étrangers	-1 434 497,62	-777 593,55	
<b>Total</b>	<b>-14 539 218,66</b>	<b>-13 065 445,88</b>	<b>11,28 %</b>

(\*) Ce montant inclut la régularisation comptable de 725 604,18 € au titre d'exercices précédents sur la SCI ARPE, sans impact sur la trésorerie de la SCPI en 2025.

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 10 200 785,92 € en 2025.
- 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 177 113,62 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 632 775,91 € incluent notamment :
  - Des coûts liés à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (771 066,12 €),
  - La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (4 042,00 €),
  - Les honoraires d'expertises comptables (850 578,75 €),
  - Les frais bancaires (156 616,36 €),
  - Les honoraires d'intermédiaires (570 590,12 €),
  - Les honoraires d'expertise (131 844,85 €),
  - Les honoraires dépositaire (72 882,52 €).

### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 2 566 429,84 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 361 702,81 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redditions de charges) pour -318 595,99 €.

### Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 9 869 130,8 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

Banque	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2025
LCL	19/04/2018	échu	Long terme	-343	Oui
LCL LT	03/06/2025	50 000 000	Long terme	-1 139	Non
CADIF LT	17/07/2020	échu	Long terme	-281	Oui
CADIF LT	17/07/2020	50 000 000	Long terme	-546	Non
CADIF LT	27/11/2019	50 000 000	Long terme	-475	Non
BECM LT	18/01/2021	50 000 000	Long terme	-456	Non
BECM LT	11/04/2024	50 000 000	Long terme	-2 019	Non
BECM CT	09/04/2025	30 000 000	Court terme	-167	Non
CADIF CT	28/09/2022	échu	Court terme	-1 562	Oui
CADIF CT	24/06/2024	50 000 000	Court terme	-1 778	Non
CADIF CT	22/07/2025	50 000 000	Court terme	-811	Non
CADIF CT	31/07/2025	30 000 000	Court terme	-232	Non
CADIF CT	15/10/2025	70 000 000	Court terme	-61	Non

### La distribution

#### Distribution et report à nouveau 2025

(en € en cumul)	2025	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	65 571 293,94	3,71
Résultat comptable	117 083 831,86	6,64
Distribution brute annuelle	-115 351 300,32	-6,54
Distribution de plus-value immobilière	-	0,00
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-4 593 457,47	-0,26
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	62 710 368,01	3,56

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

#### Distribution prévisionnelle 2026

En ce début d'année 2026, nous restons prudents et prévoyons pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2026 de distribuer 1,70 €.

## 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 <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	462 795	106 224	355 320	924 340
Prix d'acquisition à l'acte hors droit <sup>(1)</sup>	3 108 650 137	545 851 254	491 816 467	4 146 317 858
Valeurs brutes fin de période <sup>(2)</sup>	2 895 480 436	541 220 111	511 612 973	3 948 313 520
Valeurs estimées du patrimoine <sup>(3)</sup>	2 378 342 266	442 161 123	526 448 637	3 346 952 025

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2025 (3) valeurs estimées résultant des expertises 2025

### Tableau des financements mis en place

(en euros)	SCPI Direct	Filiales			Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Total	
Emprunts affectés à l'immobilier	-373 000 000	-424 326 110	-147 644 529	-571 970 638	-944 970 638
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-413 497			-867 109	-1 280 606

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

(en euros)	Immeubles détenus en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>				
Loyers	54 452 057	135 243 230	189 695 287	100 %
Charges non récupérables	-5 366 668	-14 965 522	-20 332 190	-11 %
Travaux non récupérables et gros entretien <sup>(1)</sup>	-3 189 176	-8 956	-3 198 132	-2 %
Impact des douteux	65 237	-435 447	-370 210	-0 %
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>				
Commission de gestion de la SGP <sup>(2)</sup>	-10 377 900	-1 052 288	-11 430 188	-6 %
Autres charges d'exploitation <sup>(3)</sup>	-4 161 248	-6 638 426	-10 799 674	-6 %
<b>Résultat de l'activité financière</b>				
Intérêts des emprunts	-9 869 131	-15 120 282	-24 989 413	-13 %
Autres charges financières	-362 662	-1 562 019	-1 924 681	-1 %
Produits financiers	726 654	990 424	1 717 078	1 %
<b>Résultat exceptionnel</b>				
Résultat exceptionnel	0	-1 284 046	-1 284 046	-1 %

(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 10 377 900 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales. (3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

## Fiscalité pour une part (€)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Distribution brute	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
6,64	6,80	7,33	6,36	0,97

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2025. (2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2025.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Distribution brute	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
6,64	6,80	-1,54

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2025.

**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 2025 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 2025 est de 28,0 %, 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 2025 est de 0,01 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 137,3 %
- levier méthode de l'engagement : 138,2 %

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 2025 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

#### f. Risque opérationnel

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

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

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 trois (3) membres au moins et de douze (12) 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.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que sa composition, mission et son fonctionnement. Il peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

### 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.

## II. Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

## B) 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

## 3. Conformité

La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.

- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole. 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.
  - Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :
    - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
    - rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

## 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
  - Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
    - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
    - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

### III. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (133 bénéficiaires<sup>[1]</sup>) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.

- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

<sup>[1]</sup> Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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

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

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

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

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

##### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans,
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar,
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis,
- Performance fees,
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Qualité du management,
- Innovation/développement produit,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales,
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

## 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable,
- Revenus,
- Collecte brute,
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits,
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an, et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, 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,

• Investissement Responsable :

- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
- Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
- Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

## 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.

## VI - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

### 1) La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

#### Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés « semi-transparentes » (ou « translucides ») entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

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

#### Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

##### Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

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

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

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

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

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

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

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

##### Les revenus fonciers de source étrangère

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

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

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

##### Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

###### ■ Répartition du résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Le régime réel

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

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

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

#### Le régime micro-foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il peut s'agir :

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

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

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraîne mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux +12,8 % de PFU).

### Concernant l'impôt sur le revenu

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

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

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

### Concernant les prélèvements sociaux

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

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

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

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

### Détermination de l'assiette imposable

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

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

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur  
Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.
2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI  
La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.
3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)  
Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :

a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

### Modalités d'imposition

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

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

### Taxe sur les plus-values immobilières élevées

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

50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

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

### Modalités de déclaration des plus-values

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

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

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

### Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition

des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

### Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR)

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

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

### Contribution différentielle sur les hauts revenus

La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. . Initialement prévue pour s'appliquer uniquement au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025, cette contribution a été prorogée par l'article 2 de la loi de finances pour 2026. La CDHR s'appliquera désormais jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques deviendra inférieur à 3 % du PIB. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

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

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

## Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

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

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

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

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

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (« BIC ») ou des bénéfices agricoles (« BA ») (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI).

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

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

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

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

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

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

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

Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n° 260 et 270).

### Les revenus fonciers de source étrangère

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

l'immeuble) et la France.

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

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

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).
- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :
  - les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ;
  - les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, mais ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'IR.

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

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

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumise à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est

intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun ;

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

**Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger**

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

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

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

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

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains États ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Belize ont été retirés)

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'État de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

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

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

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global en vigueur de 17,2 %, ou

uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britannique et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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

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

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

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

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'État 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'État de résidence de l'associé

sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

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

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

En outre, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 %<sup>(1)</sup> pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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

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

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

#### Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant

aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

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

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

#### Produits de placement à revenu fixe

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

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

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

<sup>(1)</sup>« Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale ».

## 2) Tableaux annexes

### Évolution du marché des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	283 569	280 275	203 567	30 337	25 091
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,67 %	1,59 %	1,15 %	0,17 %	0,14 %
Demandes de cession ou de retraits en attente		19 225	331 951	429 511	620 526
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 MOIS	1 MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS ANNEES
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € III)	-	-	-	-	-

### Évolution de la distribution par part 5 ans

(€)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	7,43	5,98	5,03	5,12	3,71
Distribution brute versée au titre de l'année	8,53	8,53	8,53	8,53	6,80
Dont distribution de plus-value immobilière	0,00	0,00	1,36	0,00	0,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	0,40	0,22	0,20	0,51	0,26
Résultat de l'exercice	7,08	7,57	7,26	7,10	6,64
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	5,98	5,03	5,12	3,71	3,56
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-1,87	-3,61	0,00	0,00	0,00

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

### Emploi des fonds

(€)	2024	Variation	2025
<b>I - FONDS COLLECTÉS</b>	<b>3 664 697 961,93</b>	<b>-108 656 085,99</b>	<b>3 556 041 875,94</b>
Capital	2 703 269 025,00	-2 685 652 422,00	17 616 603,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	564 428 936,93	2 600 996 336,01	3 165 425 272,94
Financements / emprunt	397 000 000,00	-24 000 000,00	373 000 000,00
<b>II - EMPLOIS DES FONDS</b>	<b>-3 610 244 705,94</b>	<b>51 100 108,33</b>	<b>-3 559 144 597,61</b>
Plus ou moins-values comptables	-	0,03	0,03
Réserves			
Report à nouveau	81 789 070,12	-20 811 233,65	60 977 836,47
Investissements	-3 692 033 776,06	71 911 341,95	-3 620 122 434,11
<b>Total I+II</b>	<b>54 453 255,99</b>	<b>-57 555 977,66</b>	<b>-3 102 721,67</b>
<b>III - ENGAGEMENTS</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>			
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Montant restant à investir (I+II+III)</b>	<b>54 453 255,99</b>	<b>-57 555 977,66</b>	<b>-3 102 721,67</b>

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription. (2) 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 31/12/2025 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	0	12,00	30,00	9	897,00	948,00
Montant total des factures concernées (en € HT)	0,00	50 170,39	766 861,22	35 669,47	1 049 595,03	1 902 296,11
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00 %	0,07 %	1,09 %	0,05 %	1,49 %	2,70 %

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

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

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

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 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
Nombres de factures concernées	-	1	59	23	692	775
Montant total des factures concernées (en € HT)	-	-7 265	47 296	-4 075	3 218 754	3 254 709,23
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	-0,02 %	0,13 %	-0,01 %	8,60 %	8,70 %

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

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

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

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

(en € par part)	2021		2022		2023		2024		2025	
Pour une part en jouissance	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	3,71	36,10 %	3,54	34,54 %	3,39	37,85 %	3,27	36,85 %	3,03	35,77 %
Produits de participations	5,18	50,39 %	5,47	53,39 %	5,48	61,27 %	5,45	61,52 %	5,09	59,94 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,03	0,28 %	0,04	0,40 %	0,05	0,61 %	0,10	1,11 %	0,31	3,67 %
Produits divers	1,36	13,23 %	1,20	11,67 %	0,02	0,27 %	0,05	0,53 %	0,05	0,62 %
<b>Total des revenus</b>	<b>10,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,24</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,95</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,87</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,48</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-0,58	-5,61 %	-0,51	-4,96 %	-0,63	-7,06 %	-0,59	-6,69 %	0,59	6,94 %
Autres frais de gestion	-1,51	-14,69 %	-1,37	-13,34 %	-0,08	-0,89 %	-0,20	-2,20 %	0,31	3,67 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,04	-0,37 %	-0,04	-0,36 %	-0,05	-0,50 %	-0,04	-0,41 %	0,02	0,28 %
Charges locatives non récupérables	-0,52	-5,04 %	-0,50	-4,84 %	-0,45	-5,06 %	-0,28	-3,15 %	0,38	4,43 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-2,64</b>	<b>-25,70 %</b>	<b>-2,41</b>	<b>-23,49 %</b>	<b>-1,21</b>	<b>-13,52 %</b>	<b>-1,10</b>	<b>-12,45 %</b>	<b>1,30</b>	<b>15,31 %</b>
<b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>										
Amortissements										
- Patrimoine									0,01	0,12 %
- Autre										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- Pour travaux	-0,07	-0,64 %	-0,05	-0,47 %	-0,18	-2,00 %	-0,05	-0,56 %	0,17	1,97 %
- Autres	-0,09	-0,89 %	0,12	1,13 %	0,01	0,09 %	-0,12	-1,38 %	-0,14	-1,70 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,16</b>	<b>-1,53 %</b>	<b>0,07</b>	<b>0,66 %</b>	<b>-0,17</b>	<b>-1,90 %</b>	<b>-0,17</b>	<b>-1,94 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,27 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-2,80</b>	<b>-27,23 %</b>	<b>-2,34</b>	<b>-22,83 %</b>	<b>-1,38</b>	<b>-15,42 %</b>	<b>-1,28</b>	<b>-14,39 %</b>	<b>1,32</b>	<b>15,58 %</b>
Produits financiers										
Charges financières	-0,40	-3,86 %	-0,33	-3,23 %	-0,31	-3,46 %	-0,48	-5,47 %	0,56	6,65 %
<b>Résultat courant</b>	<b>7,08</b>	<b>68,91 %</b>	<b>7,57</b>	<b>73,94 %</b>	<b>7,26</b>	<b>81,12 %</b>	<b>7,10</b>	<b>80,14 %</b>	<b>6,64</b>	<b>78,25 %</b>
Produits exceptionnels			0,00							
Charges exceptionnelles			0,00							
<b>Résultat net comptable</b>	<b>7,08</b>	<b>68,91 %</b>	<b>7,57</b>	<b>73,94 %</b>	<b>7,26</b>	<b>81,12 %</b>	<b>7,10</b>	<b>80,14 %</b>	<b>6,64</b>	<b>78,25 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> Dotation (-) Reprise (+)	-1,45	-14,15 %	-0,96	-9,41 %	0,10	1,07 %	1,43	16,13 %	0,16	1,91 %
<b>Revenu distribué</b>	<b>8,53</b>	<b>83,00 %</b>	<b>8,53</b>	<b>83,25 %</b>	<b>8,53</b>	<b>95,31 %</b>	<b>8,53</b>	<b>96,21 %</b>	<b>6,80</b>	<b>80,17 %</b>
Dont distribution exceptionnelle de RAN	0,40		0,22		0,20		0,51		0,26	
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>					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 2025

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - Placements immobiliers</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
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)	973 820 114,80	933 104 204,66	1 064 786 792,58	980 901 711,39
Immobilisations en cours	2 042 415,34	2 042 415,34	1 933 788,61	1 933 788,61
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>975 862 530,14</b>	<b>935 146 620,00</b>	<b>1 066 720 581,19</b>	<b>982 835 500,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-8 644 327,60		-6 009 135,92	
Provision pour risques et charges	-		-	
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-8 644 327,60</b>	<b>-</b>	<b>-6 009 135,92</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	2 145 780 739,17	1 405 408 729,00	2 148 293 989,17	1 458 620 958,64
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provision pour risques et charges	-14 427 453,60		-14 427 453,60	
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>2 131 353 285,57</b>	<b>1 405 408 729,00</b>	<b>2 133 866 535,57</b>	<b>1 458 620 958,64</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>3 098 571 488,11</b>	<b>2 340 555 349,00</b>	<b>3 194 577 980,84</b>	<b>2 441 456 458,64</b>
<b>II - Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	512 906 618,40	512 906 618,40	491 446 659,30	491 446 659,30
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
<b>Total II - Immobilisations financières</b>	<b>512 906 618,40</b>	<b>512 906 618,40</b>	<b>491 446 659,30</b>	<b>491 446 659,30</b>
<b>III - Actifs d'exploitation</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles			0,20	0,20
Immobilisations financières autres que les titres de participations	458 447,47	458 447,47	452 557,19	452 557,19
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>458 447,47</b>	<b>458 447,47</b>	<b>452 557,39</b>	<b>452 557,39</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	6 169 970,65	6 169 970,65	12 556 687,12	12 556 687,12
Provisions pour dépréciation des créances	-6 210 917,22	-6 210 917,22	-7 686 127,78	-7 686 127,78
Autres créances	42 208 249,28	42 208 249,28	98 632 237,55	98 632 237,55
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>42 167 302,71</b>	<b>42 167 302,71</b>	<b>103 502 796,89</b>	<b>103 502 796,89</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,01	0,01	-	-
Fonds de remboursement	11 109 050,56	11 109 050,56	19 065 739,57	19 065 739,57
Autres disponibilités	11 558 334,99	11 558 334,99	11 435 427,13	11 435 427,13
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>22 667 385,56</b>	<b>22 667 385,56</b>	<b>30 501 166,70</b>	<b>30 501 166,70</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>65 293 135,74</b>	<b>65 293 135,74</b>	<b>134 456 520,98</b>	<b>134 456 520,98</b>
<b>IV - Passifs d'exploitation</b>				
Provisions pour risques et charges	-1 355 817,95	-1 355 817,95	-2 781 352,07	-2 781 352,07
Dettes				
Dettes financières	-393 581 449,65	-393 581 449,65	-413 876 918,80	-413 876 918,80
Dettes d'exploitation	-6 272 090,94	-6 272 090,94	-9 554 980,73	-9 554 980,73
Dettes diverses	-45 643 790,94	-45 643 790,94	-75 737 677,60	-75 737 677,60
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-446 853 149,48</b>	<b>-446 853 149,48</b>	<b>-501 950 929,20</b>	<b>-501 950 929,20</b>
<b>V - Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	151 538,48	151 538,48	151 538,48	151 538,48
Autres comptes de régularisation	1 117 204,81		496 856,70	
Produits constatés d'avance	137 954,32	137 954,32	-336 824,83	-336 824,83
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>1 406 697,61</b>	<b>289 492,80</b>	<b>311 570,35</b>	<b>-185 286,35</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 231 324 790,38</b>		<b>3 318 841 802,27</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine (*)</b>		<b>2 472 191 446,46</b>		<b>2 565 223 423,37</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	2 703 269 025,00		-2 685 652 422,00	17 616 603,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>2 703 269 025,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 685 652 422,00</b>	<b>17 616 603,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	1 129 317 817,63		2 678 477 334,59	3 807 795 152,22
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-564 888 880,70		-77 480 998,58	-642 369 879,28
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>564 428 936,93</b>	<b>0,00</b>	<b>2 600 996 336,01</b>	<b>3 165 425 272,94</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Écart de réévaluation				
Écart 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			0,03	0,03
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	81 789 070,12	-16 217 776,18	-4 593 457,47	60 977 836,47
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>67 361 616,52</b>	<b>-16 217 776,18</b>	<b>-4 593 457,44</b>	<b>46 550 382,90</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	125 982 942,97	-125 982 942,97	117 083 831,86	117 083 831,86
Acomptes sur distribution	-142 200 719,15	142 200 719,15	-115 351 300,32	-115 351 300,32
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-16 217 776,18</b>	<b>16 217 776,18</b>	<b>1 732 531,54</b>	<b>1 732 531,54</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>3 318 841 802,27</b>	<b>0,00</b>	<b>-87 517 011,89</b>	<b>3 231 324 790,38</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 0,00 € 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 2025 sur le résultat 2024 de 4 593 457,47 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 02/07/2025.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	50 000 000,00	50 000 000,00
Engagements donnés		
Engagements reçus <sup>(2)</sup>	107 000 000,00	48 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions <sup>(3)</sup>	12 731 372,88	7 763 160,93

(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) deux emprunts CADIF court terme pour 79 000 000,00 € n'ont pas été tirés, un emprunt BECM court terme pour 23 000 000,00 € n'a pas été tiré, un emprunt BECM long terme pour 5 000 000,00 € n'a pas été tiré.

(3) Avals et cautions bancaires

## ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	53 519 493,93		57 909 736,48	
Charges facturées	15 885 105,70		15 992 296,29	
Produits des participations contrôlées	89 683 031,30		91 507 126,68	
Produits annexes	932 563,10		828 968,04	
Reprise de provisions	566 145,00		51 520,00	
Transfert de charges immobilières			58 626,07	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>160 586 339,03</b>		<b>166 348 273,56</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 885 105,70		15 992 296,29	
Travaux de gros entretien	248 621,84		294 697,63	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	165 871,05		346 497,34	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	3 506 699,00		883 432,81	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	6 626 331,76		5 350 452,80	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>26 432 629,35</b>		<b>22 867 376,87</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>134 153 709,68</b>		<b>143 480 896,69</b>
<b>II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	2 598 685,95			
Reprise de provisions pour créances douteuses	3 070 130,22		1 439 430,37	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation			2 469 272,49	
Autres produits	26 805,44		5 212,19	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>5 695 621,61</b>		<b>3 913 915,05</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	10 377 899,54		10 518 800,85	
Charges d'exploitation de la société	4 085 786,84		3 723 231,62	
Diverses charges d'exploitation	1 436 049,18		205 000,16	
Dotation aux amortissements d'exploitation			1 928 907,81	
Dotation aux provisions d'exploitation	1 535 742,03		1 526 610,45	
Dépréciation des créances douteuses	1 594 919,66		1 856 116,20	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>19 030 397,25</b>		<b>19 758 667,09</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-13 334 775,64</b>		<b>-15 844 752,04</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - Résultat financier</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	5 483 636,28		5 203 352,09	
Autres produits financiers	726 680,00		1 739 530,62	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>6 210 316,28</b>		<b>6 942 882,71</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	9 869 130,80		8 470 794,43	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	98,34		1 448,10	
Dépréciation financière	76 189,32		123 841,86	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>9 945 418,46</b>		<b>8 596 084,39</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-3 735 102,18</b>		<b>-1 653 201,68</b>
<b>IV - Résultat exceptionnel</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>117 083 831,86</b>		<b>125 982 942,97</b>

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Règles et méthodes comptables

### Événements significatifs de l'exercice 2025 / Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

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

*\* Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

### Événements post clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet événement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément au règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges d'exploitation	Commissions de souscriptions (charge)	354 951,72	1 132 615,72
	Imputation sur la prime d'émission (charge)	-354 951,72	
Transfert de charges	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription (produit)		-1 132 615,72
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	563 557,19	15 290,63
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-563 557,19	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		-15 290,63
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	251 925,00	986 656,77
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-251 925,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		-986 656,77
Charges immobilières	Frais d'acquisition (charge)	0,00	9 450,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	0,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais d'acquisition (produit)		-9 450,00
Charges financières	Commissions d'arrangement sur emprunt (charge)	982 938,66	350 000,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-982 938,66	
Transfert de charges	Imputation en compte de tiers des commissions d'arrangement sur emprunt pour les étaler sur la durée de l'emprunt (produit)		-350 000,00

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<sup>er</sup> 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 a minima effectuées d'après une visite triennale des actifs donnant lieu à un rapport complet avec des actualisations semestrielles pour les périodes intermédiaires. 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 09 février 2026.

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'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

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

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

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

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

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

### Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

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

## Créances et dettes

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

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

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Provisions pour créances locataires

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

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

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

### Charges prélevées sur la prime d'émission

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

### Nature des charges non immobilisables

#### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

#### Travaux de remise en état

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

### Provision pour gros entretiens

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

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

## Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

- Commission de gestion : 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
  - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
  - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
  - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
  - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
  - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
  - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
  - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire.

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	670 128 415,39	591 256 620,00	683 910 934,04	633 495 500,00
Commerces	59 643 121,14	55 900 000,00	135 718 883,78	55 840 000,00
Hôtel / Hébergement	60 786 029,64	63 400 000,00	99 997 034,86	96 800 000,00
Locaux d'activités et mixtes	6 224 054,55	15 900 000,00	6 127 092,24	16 200 000,00
Logistique / stockage	122 008 380,91	160 490 000,00	121 866 706,07	159 640 000,00
Clinique	19 106 158,55	20 450 000,00	19 099 930,21	20 860 000,00
Résidence senior	37 966 369,97	27 750 000,00		
Immobilisation en cours				
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>975 862 530,15</b>	<b>935 146 620,00</b>	<b>1 066 720 581,19</b>	<b>982 835 500,00</b>
<b>TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux / commerces	2 658 687 358,03	1 918 315 347,86	2 639 740 648,47	1 950 067 617,94
<b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b>	<b>2 658 687 358,03</b>	<b>1 918 315 347,86</b>	<b>2 639 740 648,47</b>	<b>1 950 067 617,94</b>
<b>Total</b>	<b>3 634 549 888,18</b>	<b>2 853 461 967,86</b>	<b>3 706 461 229,66</b>	<b>2 932 903 117,94</b>

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 (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Ile-de-France</b>										
7 rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007	2008	Bureaux	4 586			19 476 797,76	1 570 397,09	21 047 194,85
				Autres	26					
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	6 825 193,18	60 557 593,18
5 allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux	4 090			17 898 947,98	7 069 361,60	24 968 309,58
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux	3 861			8 121 109,48	4 741 411,09	12 862 520,57
				Autres	44					
247 avenue Paul Vaillant Couturier (67 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	9 067			39 073 872,89	159 203,66	39 233 076,55
boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 632 043,79	164 393,16	31 796 436,95
2 rue Marceau (45 % de l'indivision)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 514 520,00	6 430 399,24	43 944 919,24
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	1 075 321,19	18 240 321,19
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	86 323,87	28 291 494,77
6 boulevard Douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 701 523,08	815 644,40	25 517 167,48
2 avenue Pasteur (25 % de l'indivision)	94160 - SAINT-MANDÉ	27/06/2017		Bureaux	5 163			42 412 371,01	61 058,87	42 473 429,88
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00	269 512,75	53 919 512,75
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>				<b>12</b>	<b>69 907</b>	<b>269 136 100,00</b>	<b>21 056 616,36</b>	<b>373 583 756,89</b>	<b>29 268 220,13</b>	<b>402 851 977,02</b>
Les 16 Arpents route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces	3 398			3 613 041,71	59 092,46	3 672 134,17
				Autres	2 779					
				Bureaux	143					
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>				<b>1</b>	<b>6 320</b>	<b>9 820 000,00</b>	<b>768 295,20</b>	<b>3 613 041,71</b>	<b>59 092,46</b>	<b>3 672 134,17</b>
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique/Stockage	46 052			34 170 280,16	1 728 864,77	35 899 144,93
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique/Stockage	51 332			32 019 432,98	1 281 784,79	33 301 217,77
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>				<b>2</b>	<b>97 384</b>	<b>89 990 000,00</b>	<b>7 040 619,62</b>	<b>66 189 713,14</b>	<b>3 010 649,56</b>	<b>69 200 362,70</b>
<b>Paris</b>										
94 avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	1 560			4 045 647,63	2 271 567,32	6 317 214,95
27 rue Duret	75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 088 551,54	1 020 356,80	3 108 908,34
31/35 rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 353 878,38	197 624,96	3 551 503,34
113 rue de L'Université	75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 155 694,66	803 746,55	3 959 441,21
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	1 619 773,70	3 083 284,27
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 109 959,95	1 769 268,19	4 879 228,14
52 boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux	2 059			13 749 338,92	369 845,56	14 119 184,48
				Autres	136					
				Commerces	371					

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 530 047,81	5 517 980,79	10 048 028,60
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	8 217 362,08	53 396 940,84
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	8 912 896,02	40 523 896,02
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	1 213 111,00	33 627 305,00
140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	1 653 765,33	30 380 565,33
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>12</b>	<b>27 536</b>	<b>274 980 000,00</b>	<b>21 513 830,24</b>	<b>173 428 202,22</b>	<b>33 567 298,33</b>	<b>206 995 500,55</b>
31 avenue de l'Opéra	75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408			6 128 450,49	1 153 810,54	7 282 261,03
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 271</b>	<b>12 140 000,00</b>	<b>949 806,89</b>	<b>6 128 450,49</b>	<b>1 153 810,54</b>	<b>7 282 261,03</b>
330 rue de Vaugirard Hôtel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtel/ Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	151 251,09	4 541 782,79
<b>Total hotel / Hébergement Paris</b>				<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>6 700 000,00</b>	<b>524 193,26</b>	<b>4 390 531,70</b>	<b>151 251,09</b>	<b>4 541 782,79</b>
67/69 rue de Douai	75009 - PARIS	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89			2 794 390,49	3 429 664,06	6 224 054,55
<b>Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 305</b>	<b>15 900 000,00</b>	<b>1 243 981,02</b>	<b>2 794 390,49</b>	<b>3 429 664,06</b>	<b>6 224 054,55</b>
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Résidence senior	3 931			37 608 836,27	357 533,70	37 966 369,97
<b>Total Résidence Senior Paris</b>				<b>1</b>	<b>3 931</b>	<b>27 750 000,00</b>	<b>2 171 098,95</b>	<b>37 608 836,27</b>	<b>357 533,70</b>	<b>37 966 369,97</b>
<b>Régions</b>										
6 rue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	1 361 508,18	16 100 433,42
Boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 629,16	392 178,97	29 718 808,13
Tour de Lille, bd de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	1 161 696,26	14 461 696,26
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>3</b>	<b>22 604</b>	<b>47 140 520,00</b>	<b>3 688 170,58</b>	<b>57 365 554,40</b>	<b>2 915 383,42</b>	<b>60 280 937,82</b>
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	1995	Commerces	10 048			44 918 506,22	1 350 945,36	46 269 451,58
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	1 054 648,14	2 419 274,35
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>2</b>	<b>13 046</b>	<b>33 940 000,00</b>	<b>2 655 390,93</b>	<b>46 283 132,43</b>	<b>2 405 593,50</b>	<b>48 688 725,93</b>
Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hôtel/ Hébergement	8 425			21 250 000,00	3 275 363,67	24 525 363,67
Center Parcs du Bois aux Daims	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hôtel/ Hébergement	8 361			31 694 677,81	24 205,36	31 718 883,17
<b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>				<b>2</b>	<b>16 786</b>	<b>56 700 000,00</b>	<b>4 436 083,26</b>	<b>52 944 677,81</b>	<b>3 299 569,03</b>	<b>56 244 246,84</b>
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique/ Stockage	33 034			19 705 450,00	342 258,38	20 047 708,38
Pot au Pin	33610 - CESTAS	11/12/2014	2014	Logistique/ Stockage	56 439			32 609 066,15	151 243,67	32 760 309,82
<b>Total Logistique / stockage Régions</b>				<b>2</b>	<b>89 473</b>	<b>70 500 000,00</b>	<b>5 515 764,90</b>	<b>52 314 516,15</b>	<b>493 502,05</b>	<b>52 808 018,20</b>
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 059 589,91	46 568,64	19 106 158,55
<b>Total Clinique</b>				<b>1</b>	<b>5 583</b>	<b>20 450 000,00</b>	<b>1 599 963,01</b>	<b>19 059 589,91</b>	<b>46 568,64</b>	<b>19 106 158,55</b>
<b>Total Edissimmo 2025 (direct)</b>				<b>41</b>	<b>357 266</b>	<b>935 146 620,00</b>	<b>73 163 814,23</b>	<b>895 704 393,61</b>	<b>80 158 136,54</b>	<b>975 862 530,15</b>
<b>Total Edissimmo 2024 (direct)</b>				<b>44</b>	<b>382 347</b>	<b>982 835 500,00</b>	<b>72 499 799,14</b>	<b>976 829 147,21</b>	<b>89 891 433,98</b>	<b>1 066 720 581,19</b>

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1 922			24 549 776,00		24 549 776,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			46 112 589,55		46 112 589,55
SCI AJP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4 135			25 811 103,17		25 811 103,17
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5 690			36 141 970,63		36 141 970,63
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493			94 947 551,58		94 947 551,58
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	1 723			27 137 021,00		27 137 021,00
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2 486			19 544 337,38		19 544 337,38
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919			156 771 033,34		156 771 033,34
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5 506			38 438 800,00		38 438 800,00
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5 274			22 144 176,50		22 144 176,50
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18 144			130 247 359,36		130 247 359,36
SCI TOUR HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 520			105 472 276,40		105 472 276,40
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5 347			42 290 000,00		42 290 000,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290			152 282 494,18		152 282 494,18
SCI ARPE	Titres & créances	07/07/2017	23	57 943			197 356 564,96		197 356 564,96
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067			58 470 995,00		58 470 995,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	5 172			37 273 643,96		37 273 643,96
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017					14 666 720,00		14 666 720,00
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5 771			14 986 276,87		14 986 276,87
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	6	39 949			120 906 390,24		120 906 390,24
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8 117			48 183 623,11		48 183 623,11
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	23	90 098			398 921 966,20		398 921 966,20
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6 785			34 985 000,00		34 985 000,00
SCI BATIGNOLLES	Titres & créances	12/12/2018	1	3 224			46 144 355,65		46 144 355,65
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2 286			45 671 974,45		45 671 974,45
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	5 006			31 812 731,00		31 812 731,00
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902			111 968 716,01		111 968 716,01
SCI ALICE	Titres & créances	09/07/2019	6	117 759			153 224 859,00		153 224 859,00
SCI ACADEMIE MONTRouGE	Titres & créances	15/07/2019	2	5 055			25 086 423,43		25 086 423,43
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2 719			24 792 329,38		24 792 329,38
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8 968			49 426 429,62		49 426 429,62
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6 892			42 391 611,84		42 391 611,84
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4 165			29 200 000,00		29 200 000,00
SCI LAHRANIS	Titres & créances	04/12/2019	2	15 959			77 093 612,50		77 093 612,50
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019	1	939			23 400 000,00		23 400 000,00
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5 764			32 540 149,25		32 540 149,25
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876			57 541 106,17		57 541 106,17
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7 424			46 054 190,30		46 054 190,30
SCI ALIMENTUS	Titres & créances	18/05/2020	1	6 238			14 667 200,00		14 667 200,00
SCI LCPD 5	Titres & créances	30/03/2020					30 000,00		30 000,00
<b>Total Edissimmo 2025 (indirect)</b>			<b>137</b>	<b>567 074</b>	<b>1 918 315 347,86</b>	<b>70 270 436,45</b>	<b>2 658 687 358,03</b>		<b>2 658 687 358,03</b>
<b>Total Edissimmo 2024 (indirect)</b>			<b>142</b>	<b>569 918</b>	<b>1 950 067 617,94</b>	<b>72 931 047,93</b>	<b>2 639 740 648,11</b>		<b>2 639 740 648,11</b>
<b>Total Edissimmo 2025 (direct et indirect)</b>			<b>178</b>	<b>924 340</b>	<b>2 853 461 967,86</b>	<b>143 434 250,68</b>	<b>3 554 391 751,64</b>	<b>80 158 136,54</b>	<b>3 634 549 888,18</b>
<b>Total Edissimmo 2024 (direct et indirect)</b>			<b>186</b>	<b>952 265</b>	<b>2 932 903 117,94</b>	<b>145 430 847,07</b>	<b>3 616 569 795,32</b>	<b>89 891 433,98</b>	<b>3 706 461 229,30</b>

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

SCI/OPPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %						
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %		40,00 %			
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %						
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %					
SCI MPA	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	0,00 %	75,00 %	25,00 %					
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %		20,00 %			55,56 %
SCI TOUR HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %		44,00 %			20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %					
SCI ARPE	40,90 %	52,32 %	6,78 %					
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %			1,90 %	17,10 %	
SCI EVI-DANCE	12,00 %	14,50 %			23,50 %			50,00 %
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %		44,99 %			
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %		50,00 %			
SCI AIRDF	0,00 %	57,56 %	12,49 %					29,95 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %					
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %					
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI BATIGNOLLES	24,00 %	19,00 %	7,00 %					50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %						
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %					
SCI ALICE	24,22 %	36,55 %	8,18 %		31,06 %			
SCI ACADEMIE MONTRouGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %					50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %		19,42 %			48,08 %
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %		18,00 %			35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %		18,00 %			35,00 %
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI LAHRANIS	50,00 %	50,00 %						
SCI LCPD	75,00 %	25,00 %						
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI AMR	23,70 %	20,44 %			30,86 %			25,00 %
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %						
SCI ALIMENTUS		50,00 %		50,00 %				
SCI LCPD 5	70,00 %	30,00 %						

## PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	3 086 296,37			305 362,32	566 145,00	2 214 789,05
Dépenses prévisionnelles sur 2026	2 838 615,75		3 398 899,00			6 237 514,75
Dépenses prévisionnelles sur 2027	75 493,60		81 200,00			156 693,60
Dépenses prévisionnelles sur 2028	8 230,20		21 600,00			29 830,20
Dépenses prévisionnelles sur 2029	500,00		3 500,00			4 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2030			1 500,00			1 500,00
<b>Total</b>	<b>6 009 135,92</b>	<b>-</b>	<b>3 506 699,00</b>	<b>305 362,32</b>	<b>566 145,00</b>	<b>8 644 327,60</b>

### Plan quinquennal

(en €)	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Plan gros entretien au 31/12/2025	8 536 527,60	101 500,00	36 000,00	8 750,00	7 500,00	8 690 277,60
%	100	80	60	40	20	
<b>Total provision au 31/12/2025</b>	<b>8 536 527,60</b>	<b>81 200,00</b>	<b>21 600,00</b>	<b>3 500,00</b>	<b>1 500,00</b>	<b>8 644 327,60</b>

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
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	1 753 774,68			1 753 774,68
Autres immobilisations incorporelles	-		-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 817 614,02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 817 614,02</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	976 230 957,64	-	80 736 847,53	895 494 110,11
Agencements et installations	88 555 834,94	5 214 042,83	15 443 873,08	78 326 004,69
Immobilisations en cours	1 933 788,61	108 626,74	-	2 042 415,34
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	2 133 866 535,57	1 872 250,00	4 385 500,00	2 131 353 285,57
Frais d'acquisition des immeubles	33 018 140,37			33 018 140,37
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78	-	-	1 880 828,78
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>3 235 486 085,91</b>	<b>7 194 919,57</b>	<b>100 566 220,61</b>	<b>3 142 114 784,86</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	452 557,19	5 890,28	-	458 447,47
Remboursement des fonds de roulement				-
Créances rattachées aux titres de participations	491 446 659,30	29 870 129,06	8 410 169,48	512 906 618,40
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>491 899 216,49</b>	<b>29 876 019,34</b>	<b>8 410 169,48</b>	<b>513 365 065,87</b>
<b>Total</b>	<b>3 732 202 916,42</b>	<b>37 070 938,91</b>	<b>108 976 390,09</b>	<b>3 660 297 464,75</b>

## TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres.

(en €)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Écart 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	11 022 681,00
SCI AIRDF	15 675 200,82	-	105 229 693,40	120 904 894,22	0,00	120 904 894,22	90 642 752,00
SCI AIRS	5 273 332,82	20 915 000,00	-5 223 332,82	20 965 000,00	-	20 965 000,00	15 718 268,00
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	31 749 184,00
SCI ALIMENTUS	19 021 650,00	-	31 050,00	19 052 700,00	-4 385 500,00	14 667 200,00	14 764 485,00
SCI AMR	70 271 006,04	-15 087 058,67	-14 152 242,35	41 031 705,02	1 001 237,61	42 032 942,64	29 044 362,00
SCI ALICE	133 085 117,76	-	-33 431 255,65	99 653 862,11	-0,00	99 653 862,11	87 365 511,00
SCI AVILA	28 806 586,00	-	-7 876 586,00	20 930 000,00	0,00	20 930 000,00	17 976 114,00
SCI BATIGNOLES	22 425 959,79	-	-12 054 590,25	10 371 369,54	23 899 948,58	34 271 318,12	28 215 492,00
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60	-	86 783,40	22 655 000,00	-	22 655 000,00	16 130 690,00
SCI BUDLON	152 641 732,11	-58 340 769,37	-298 549,62	94 002 413,12	-	94 002 413,12	110 261 112,00
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77	-	-15 011 918,37	30 241 964,40	525 000,00	30 766 964,40	-974 702,00
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	29 769 716,00
SCI DEUTSCHLAND2018	34 997 591,00	-	-2 258 787,50	32 738 803,50	746 196,50	33 485 000,00	35 216 832,00
SCI ARPE	189 287 290,58	-53 480 543,98	71 674 714,50	207 481 461,11	-10 163 624,00	197 317 837,11	133 504 755,00
SCI ERGAMUNDI	-	-	343 038 411,00	343 038 411,00	0,00	343 038 411,00	203 736 525,00
SCI EVIDANCE	32 642 763,80	-	-5 283 004,03	27 359 759,77	-	27 359 759,77	10 342 412,00
SCI GANTRAM	72 985 187,00	-27 500 000,00	568 205,90	46 053 392,90	-	46 053 392,90	16 904 756,00
SCI GEORG	38 178 610,94	-	3 456 389,06	41 635 000,00	630 000,00	42 265 000,00	22 853 585,00
SCI HEKLA	49 022 355,20	-	1 918 094,80	50 940 450,00	272 250,00	51 212 700,00	17 319 203,00
SCI GREENELLE	31 051 385,27	-26 000 000,73	-5 962 797,64	-911 413,10	37 039 108,71	36 127 695,61	37 263 095,00
SCI TRUDAINE	15 548 370,60	-	22 809 329,40	38 357 700,00	-	38 357 700,00	26 751 775,00
SCI LAHRANIS	10 933 464,00	-	-10 883 464,00	50 000,00	26 494 000,00	26 544 000,00	10 203 225,00
SCI LCPD	23 343 713,91	-22 195 000,00	26 286,10	1 175 000,00	4 500 000,00	5 675 000,00	2 370 753,00
SCI LCPD5	-	-	30 000,00	30 000,00	0,00	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	36 977 173,00
SCI LYON2	61 724 056,80	-27 444 260,76	-8 970 985,50	25 308 810,54	17 082 801,30	42 391 611,84	34 906 277,00
SCI DEMONARCH	98 870 858,01	-	-14 343 676,02	84 527 181,99	-0,00	84 527 181,99	52 216 549,00
SCI MPA	26 335 532,68	-	801 488,33	27 137 021,00	-0,00	27 137 021,00	17 054 700,00
SCI MUNICH104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00	-0,00	46 740 000,00	8 566 955,00
SCI NOWO	32 224 079,00	-	-389 079,00	31 835 000,00	-	31 835 000,00	22 825 457,00
SCI OMEGA	19 344 848,14	-5 841 000,00	269 489,24	13 773 337,38	-0,00	13 773 337,38	10 152 597,00
SCI PARCAVENUE	-	-	239 266,40	239 266,40	-	14 666 720,00	219 393,00
SCI POSTBOCK	173 283 341,91	-65 546 439,52	4 231 813,61	111 968 716,01	-0,00	111 968 716,01	74 920 154,00
SCI SEO	147 951 302,57	-49 699 901,68	5 654 599,11	103 906 000,00	-0,01	103 906 000,00	42 571 155,00
SCI STRESEMANN	35 965 257,49	-	964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	36 582 522,00
SCI TITAN	46 238 265,06	-	469 988,05	46 708 253,11	-	46 708 253,11	33 480 899,00
SCI UBERSEERING	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	13 579 490,00
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	7 178 280,00
SCI XENIOS	90 304 912,53	-29 424 812,98	-39 775 099,55	21 105 000,00	-	21 105 000,00	16 024 547,00
<b>Total</b>	<b>2 277 647 809,74</b>	<b>-591 495 717,36</b>	<b>270 350 012,75</b>	<b>1 956 502 105,12</b>	<b>174 851 180,43</b>	<b>2 145 780 739,17</b>	<b>1 405 408 729,00</b>

Ce tableau présente les informations complémentaires relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

TITRES CONTROLES	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. Un emprunt a été mis en place en 2020.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	La SCI a été liquidée le 17/12/2024.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €. Un emprunt a été mis en place en 2020.
SCI EDRIM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 18/12/2020. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2020.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation.
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 17ème (3 224 m²).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ALICE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. Un emprunt a été mis en place 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. Un emprunt a été mis en place courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu.
SCI ALIMENTUS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

## TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
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	1 753 774,48			1 753 774,48
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 817 613,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 817 614,02</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
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
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>34 898 969,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 898 969,15</b>
<b>Total</b>	<b>39 716 582,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 716 583,17</b>

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	3 090 591,52	-520 391,18			-520 391,18
Locataires douteux	9 466 095,60	6 690 361,83			6 690 361,83
Dépréciation des créances	-7 686 127,78	-6 210 917,22			-6 210 917,22
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	23 519 992,04	21 694 930,82			21 694 930,82
État et autres collectivités	6 118 445,34	5 019 974,14			5 019 974,14
Associés opération sur capital	3 339 452,56	3 390 277,79			3 390 277,79
Syndic					
Autres débiteurs	65 654 347,61	12 103 066,53			12 103 066,53
<b>Total</b>	<b>103 502 796,89</b>	<b>42 167 302,71</b>			<b>42 167 302,71</b>

## TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretiens	6 009 135,92	3 506 699,00	566 145,00	305 362,32	8 644 327,60
<b>Total</b>	<b>6 009 135,92</b>	<b>3 506 699,00</b>	<b>566 145,00</b>	<b>305 362,32</b>	<b>8 644 327,60</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	-2 781 352,07		-1 355 817,95		-1 355 817,95
Dépôts de garantie reçus	-7 426 822,19			-6 835 535,27	-6 835 535,27
Dettes auprès d'établissements de crédit	-406 450 096,61		-373 000 000,00		-386 745 914,38
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-9 554 980,73	-6 272 090,94			-6 272 090,94
Dettes sur immobilisations	-3 308 788,50	-3 308 788,50			-3 308 788,50
Locataires créditeurs	-2 527 083,07	-2 971 344,81			-2 971 344,81
Dettes aux associés	-48 049 436,42	-19 010 023,58			-19 010 023,58
Dettes fiscales	-8 605 915,19	-7 310 402,30			-7 310 402,30
Autres dettes diverses	-13 246 454,42	-13 043 231,75			-13 043 231,75
<b>Total</b>	<b>-501 950 929,20</b>	<b>-51 915 881,88</b>	<b>-374 355 817,95</b>	<b>-6 835 535,27</b>	<b>-446 853 149,48</b>

## TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges	111 440,03			111 440,03
Provision pour risques	2 187 735,51	1 837 670,06	2 781 027,65	1 244 377,92
Provision pour charges	482 176,53		482 176,53	
<b>Total</b>	<b>2 781 352,07</b>	<b>1 837 670,06</b>	<b>3 263 204,18</b>	<b>1 355 817,95</b>

## EMPRUNTS

### Emprunts

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
LCL	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	03/06/2030
Crédit agricole Île-de-France (long terme)	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2026
Crédit agricole Île-de-France (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	04/12/2026
Crédit agricole Île-de-France (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	24/06/2027
Crédit agricole Île-de-France (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	22/07/2028
Crédit agricole Île-de-France (court terme)	3 ans	immobilier	30 000 000,00	21 000 000,00	Variable	31/07/2028
Crédit agricole Île-de-France (court terme)	3 ans	immobilier	70 000 000,00		Variable	15/10/2028
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	18/01/2026
Banque Européenne du Crédit Mutuel (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	11/04/2029
Banque Européenne du Crédit Mutuel (court terme)	3 ans	immobilier	30 000 000,00	7 000 000,00	Variable	09/04/2028
<b>Total</b>			<b>480 000 000,00</b>	<b>373 000 000,00</b>		

## Détail des emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixe</b>				
LCL	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
CADIF (long terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
BECM(long terme)	45 000 000,00	45 000 000,00		
BECM(long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
<b>Sous-total 1 - Emprunts à taux fixe</b>	<b>245 000 000,00</b>	<b>145 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variable</b>				
CADIF (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (court terme)	21 000 000,00		21 000 000,00	
BECM (court terme)	7 000 000,00		7 000 000,00	
<b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>128 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>373 000 000,00</b>	<b>145 000 000,00</b>	<b>228 000 000,00</b>	<b>0,00</b>

## VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	422 361,83	0,01	422 361,83	0,01
Fonds de remboursement	18 643 377,74	422 361,83	7 956 689,01	11 109 050,56
Autres disponibilités	11 435 427,13	7 615 846,06	7 492 938,20	11 558 334,99
<b>Total</b>	<b>30 501 166,70</b>	<b>8 038 207,90</b>	<b>15 871 989,04</b>	<b>22 667 385,56</b>

## VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance	151 538,48			151 538,48
Autres comptes de régularisation	496 856,70	620 348,11		1 117 204,81
Produits constatés d'avance	-336 824,83	474 779,15		137 954,32
<b>Total</b>	<b>311 570,35</b>	<b>1 095 127,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1 406 697,61</b>

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	17 668 425	25 171	76 993	17 616 603
Valeur nominale (en €)*	153,00 €			1,00 €
<b>Total</b>	<b>2 703 269 025</b>	<b>2 058 779</b>	<b>9 981 769</b>	<b>17 616 603</b>

\* La valeur nominale du titre passe de 153 € à 1 € au 10 juillet 2025

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 703 269 025,00	2 058 779,00			2 687 711 201,00	17 616 603,00
Prime d'émission	1 079 502 042,23	2 290 982,00			-2 676 186 352,59	3 757 979 376,82
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-488 627 960,03	-77 480 998,58				-566 108 958,61
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-76 260 920,67					-76 260 920,67
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-14 427 453,60					-14 427 453,60
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	188 875 399,18	79 057 018,10			79 057 018,07	188 875 399,21
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-188 875 399,18					-188 875 399,18
Report à nouveau	81 789 070,12		125 982 942,97	-146 794 176,62		60 977 836,47
Résultat et distribution	-16 217 776,18	16 217 776,18	117 083 831,86	-115 351 300,32		1 732 531,54
<b>Total</b>	<b>3 318 841 802,27</b>					<b>3 231 324 790,38</b>

## DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles*	188 875 399,18	79 057 018,10	79 057 018,07	188 875 399,21
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-188 875 399,18			-188 875 399,18
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>79 057 018,10</b>	<b>79 057 018,07</b>	<b>0,03</b>

\* En vertu de la neuvième résolution de l'AG du 2 juillet 2025, il a été décidé d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur sur la prime d'émission.

## Immeubles cédés

(€)	Code postal	Plus value	Moins value
22/30 rue des Pavillons PUTEAUX	92800	1 311 985,11	
20 rue des Pavillons PUTEAUX	92800		4 917 821,52
14/18 Avenue Gendarme Castermat CHELLES	77500		74 117 396,55
Frais de pré-cession			21 800,00
Divers immeubles exercices antérieurs		618 986,13	
Selon neuvième résolution de l'AG du 25 juin 2025		77 126 046,86	
<b>Total</b>		<b>79 057 018,10</b>	<b>79 057 018,07</b>

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	5 707 189,47	6 115 335,86
- Taxes sur les bureaux	1 470 210,39	1 408 564,82
- Charges locatives	5 442 011,46	6 512 890,07
- Divers	3 265 694,38	1 955 505,54
<b>Total</b>	<b>15 885 105,70</b>	<b>15 992 296,29</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	119 440,87	408 990,54
- Indemnités de résiliation	722 691,72	180 195,86
- Divers	90 430,51	239 781,64
<b>Total</b>	<b>932 563,10</b>	<b>828 968,04</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisitions et cessions		24 740,63
- Remboursement assurance		33 885,44
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>58 626,07</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux et lots vacants	2 765 760,17	2 003 829,01
- Charges non récupérables	1 206 914,27	331 573,99
- Assurances non récupérables	17 099,15	-13 267,77
<b>Total</b>	<b>3 989 773,59</b>	<b>2 322 135,23</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	178 545,43	165 351,39
- Honoraires de relocation	50 622,80	133 343,08
- Honoraires d'avocats	204 592,21	194 624,90
- Commissions d'arbitrage	489 957,19	290,63
- Transfert de charges commission d'arbitrage	-489 957,19	
- Honoraires d'acquisition		9 450,00
- Honoraires divers	483 596,93	905 790,39
<b>Total</b>	<b>917 357,37</b>	<b>1 408 850,39</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	1 253 085,97	1 218 384,82
- Taxes sur les ordures ménagères	106 163,04	
- Taxes sur les bureaux	328 045,92	404 098,51
- Taxes sur les stationnements	28 282,74	-8 229,17
- Autres taxes	3 623,13	5 213,02
<b>Total</b>	<b>1 719 200,80</b>	<b>1 619 467,18</b>

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		1 132 615,72
- Commission sur cessions d'immeubles		986 656,77
- Frais d'emprunts		350 000,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>2 469 272,49</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	86 763,00	13 925,02
- Informations associés	105 979,91	300 000,00
- Frais d'assemblée	- 91 832,28	100 000,00
- Affranchissements	617 563,71	326 820,08
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	26 591,78	25 966,05
<b>Total</b>	<b>745 066,12</b>	<b>766 711,15</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	30 647,67	50 570,00
- Coût dépositaire	72 882,52	220 000,00
- Droits d'enregistrement	126 347,00	
- Cotisation sur la valeur ajoutée et CFE	4 042,00	5 518,00
- Impôts étranger	1 434 497,62	777 593,55
- Autres impôts	79 568,00	
- TVA non récupérable		
<b>Total</b>	<b>1 747 984,81</b>	<b>1 053 681,55</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	26 000,00	40 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	1 409 973,18	683 490,39
- Commission sur les souscriptions	354 951,72	1 132 615,72
- Transfert de charges commission sur les souscriptions	- 354 951,72	
- Autres charges de gestion courante	76,00	10,09
<b>Total</b>	<b>1 436 049,18</b>	<b>1 856 116,20</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	971 847,48	5,75 %	55 881,23
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	176 433 125,04	5,75 %	10 144 904,69
Commission de souscriptions	4 442 449,56	7,990 %	354 951,72
Commission sur cessions <sup>(2)</sup>	29 293 604,65	0,86 %	251 925,00
Commission de financement <sup>(3)</sup>			
Commission de gestion des sociétés <sup>(4)</sup>			177 113,62
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(5)</sup>		3,00 %	
<b>Total</b>			<b>10 984 776,26</b>

(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 0,20 % 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 € ;
- 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
- 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 maximum de 3,00 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	5 483 636,28	5 203 352,09
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	726 680,00	1 739 530,62
- Reprise provision des charges financières		
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>6 210 316,28</b>	<b>6 942 882,71</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	9 869 130,80	8 470 794,43
- Agios et pertes de change	98,34	1 448,10
- Pertes sur placements		
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	76 189,32	123 841,86
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>9 945 418,46</b>	<b>8 596 084,39</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-3 735 102,18</b>	<b>-1 653 201,68</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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 (en €)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commissions <sup>(4)</sup>	Dividendes de participations <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
<b>Amundi immobilier</b>			199 013,31	10 984 776,26		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	5 526 123,43				-9,50	
SCI AIRDF	1 496,02	3 222 643,81			7 655 123,60	
SCI AIRS	10 847 731,00	335 440,00			1 276 768,50	
SCI AJP94	1 532 515,50	158 328,20			413 674,52	
SCI ALIMENTUS		339 138,06			1 385 131,29	
SCI ANTONY 501						
SCI ALICE	53 570 996,89	2 247 528,10			7 511 188,85	
SCI AVILA	8 270 000,00	350 000,00			1 270 920,00	
SCI BATIGNOLLES LOT 9	11 873 037,53				1 878 605,21	
SCI LA BOETIE	1 894 776,00	56 074,80			325 301,40	
SCI BUDLON	58 280 081,06				4 966 320,90	
SCI CERGY 502					50 823,53	
SCI CRYSTAL	43 873 054,83				-2,64	2 404 388,51
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 500 000,00	1 038 035,00			2 149 737,00	
SCI ARPE	38 727,85	2 223 546,45			8 599 078,91	
OPPCI ERGAMUNDI	55 883 555,20	1 891 159,54			9 497 525,17	2 469 672,29
SCI EVI-DANCE	9 913 884,19	319 000,00			652 500,00	1 510,20
SCI EVRY 503						
SCI GANTRAM	797,40	737 191,40			2 768 667,00	
SCI GEORG	25 000,00	173 286,50			824 167,50	
SCI TOUR HEKLA	54 259 576,40					
SCI GREENELLE	14 275,02				3 704 850,58	
SCI TRUDAINE	7 314 274,45	398 920,08			1 545 815,31	
SCI LAHRANIS	50 549 612,50	793 845,00			3 074 490,00	
SCI LALI					87 289,84	
SCI LCPD	17 725 000,00	282 047,50			941 198,75	
SCI MONARCH	10 420 369,59	899 680,05			3 423 852,81	
SCI MUNICH 104	11 730 995,00				1 726 531,22	
SCI NOWO	705 149,25	74 812,25			743 089,75	
SCI OMEGA	5 771 000,00				1 394 726,40	
SCI POSTBOCK		1 028 258,24			4 973 640,40	
SCI SEO	52 865 033,34	464 999,91			4 205 977,57	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	590 248,80			1 469 569,60	
SCI TITAN	1 475 370,00	712 459,80			1 192 089,60	
SCI UBERSEERING	702 776,87				706 968,50	
SCI VILLEBON 504						
SCI WESTBRIDGE	3 179 644,36	417 352,58			1 537 522,56	
SCI XENIOS	1 039 176,50					
SCI AMR	15 508 163,53	607 378,04			2 429 512,19	608 065,28

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commissions <sup>(4)</sup>	Dividendes de participations <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
SCI LYON 1		892 360,00			2 811 462,31	
SCI LYON 2		591 920,00			1 788 922,67	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	15 345 625,15					
SCI MPA					700 000,00	
SCI PARC AVENUE						
<b>Total</b>	<b>512 906 618,86</b>	<b>20 845 654,11</b>	<b>199 013,31</b>	<b>10 984 776,26</b>	<b>89 683 031,30</b>	<b>5 483 636,28</b>

(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 2025. (3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées 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) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2025. (6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée

# RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Sur les résolutions extraordinaires

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « Directive AIFM 2 ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion de la liquidité visant à préserver l'intérêt des porteurs et la résilience des fonds en cas de tensions de marché.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants avant le 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« *liquidity management tools* » ou « *LMT* »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant un rachat de leurs parts à la demande des investisseurs avant la liquidation du fonds et à partir des actifs de ce dernier.

La SCPI, bien qu'étant considérée selon cette définition comme un fonds fermé, peut néanmoins proposer des fenêtres de liquidité aux porteurs éligibles en cas d'activation du fonds de remboursement.

A la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, il est donc proposé d'ajouter une précision dans la note d'information et dans les statuts de la SCPI afin d'indiquer qu'en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (pouvant aller jusqu'à 10 % par rapport à la valeur de réalisation conformément à la réglementation), est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI, tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantissent que les associés restants dans la SCPI ne soient pas injustement désavantagés ;

- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant remboursé à chaque associé. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les statuts de la SCPI en insérant à la fin de l'article 6.4, un nouveau paragraphe qui sera rédigé ainsi :

*« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :*

*- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*

*- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

La note d'information de la SCPI sera mise à jour en conséquence par la Société de Gestion.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Je vous rends compte, au nom de l'ensemble des membres du conseil, du travail effectué par le conseil de surveillance au cours de l'année 2025.

Je souhaite vous dire en premier lieu que je comprends et partage votre déception vis-à-vis de la baisse de la distribution sur le quatrième trimestre 2025. Il faut savoir que l'exercice 2025 marque une rupture majeure avec les années précédentes dans la mesure où la société de gestion considère désormais que l'utilisation du report à nouveau n'est plus possible après avoir été utilisé pendant plusieurs années pour assurer une stabilité de la distribution, en compensant l'érosion lente du taux d'occupation financier (TOF).

En conséquence, la société de gestion nous indique dans son courrier daté du 14 janvier 2026 que la distribution 2026 sera limitée aux résultats nets immobiliers estimés à 6,80 € pour l'ensemble de l'année 2026, ce qui tiendrait compte de la baisse des produits issus de l'activité immobilière couplée à une possible et probable remontée du coût de la dette.

Notre conseil, dans son ensemble, a le sentiment que le maelstrom politique, et géopolitique dans lequel nous baignons depuis trop longtemps, impacte négativement le monde économique et contribue à la stagnation du marché de l'immobilier de bureaux dans lequel nous sommes majoritairement investis. De plus les grandes tendances, qui influencent fortement l'immobilier de bureaux comme le télétravail, sont renforcées par le développement de l'intelligence artificielle dans de nombreuses applications concrètes si bien que beaucoup d'entreprises cherchent à réduire les surfaces louées dans la perspective de l'automatisation de beaucoup de fonctions supports.

D'ailleurs la société de gestion note dans son bulletin d'information du second semestre 2025 que la commercialisation des bureaux est particulièrement difficile cette année dans la mesure où les libérations des locaux représentent le double des surfaces louées, le revenu généré ne représentant que 65 % des loyers antérieurs et les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires pouvant s'élever à 3 mois de gratuité par année de bail signé.

Je vous présente l'analyse critique validée par les membres du conseil :

## 1) Les Expertises Immobilières

- La valeur d'expertise des placements immobiliers passe de 3 418 M€ en 2024 à 3 347 M€ en fin 2025, soit une baisse de - 2,08 %. Dans un marché immobilier (notamment de bureaux) qui a connu précédemment des corrections importantes sur certains immeubles, une baisse de la valeur d'expertise de 2,08 % sur un an témoigne d'une certaine résilience du portefeuille.
- Néanmoins nous sommes toujours dans une tendance baissière. Il convient donc de suivre chaque semestre quel pourrait être l'impact sur la valeur de reconstitution. En effet, la réglementation impose que le prix de la part soit compris dans un tunnel compris entre +/- 10 % de la valeur de reconstitution. Si la valeur estimée du patrimoine (2 472 M€ fin 2025) continuait de baisser en 2026, la valeur de reconstitution pourrait se retrouver à la limite de la zone des -10 %, ce qui obligerait légalement la société de gestion à baisser à nouveau le prix de la part.

## 2) Le taux d'occupation financier

Le conseil de surveillance vous fait part de sa préoccupation constante concernant la baisse du Taux d'Occupation Financier (TOF) pour 2025 et qui semble se poursuivre pour le début 2026.

- Le TOF global, à 87 % pour 2025, en baisse de 2 points par rapport à 2024, masque une réalité sectorielle plus délicate : le TOF « Bureaux » s'établit à 76 %.
- Les perspectives pour 2026, projetant un TOF bureaux inférieur à celui de 2025, soulignent les difficultés de commercialisation.
- Nous détaillons les différentes composantes de ce TOF global en simplifiant un peu les chiffres pour mieux l'expliquer :
  - locaux complètement vides en recherche de locataires 13 %,
  - locaux occupés : 87 %,
  - mais les locaux occupés avec des loyers effectivement payés ne représentent en fait que 78,5 % du total, c'est-à-dire que 8 % des locaux sont, à l'occasion de la signature d'un nouveau bail, occupés sous franchise de loyer pendant quelques mois ; et 0,5 % des locaux sont en attente sous promesse de vente.

En résumé, il est important de distinguer désormais précisément le TOF juridique (occupation physique) du TOF net de franchises (revenu réel) et il est nécessaire d'accepter que cette baisse transitoire de revenus n'est pas une perte définitive, mais un « investissement » immédiat (perte de loyers) pour sécuriser des baux de long terme. Dans un environnement où la concurrence est rude, et notamment dans l'immobilier de bureaux, la pratique de la franchise de loyers est courante : le pouvoir de négociation est en effet davantage entre les mains des locataires que par le passé.

## 3) Le coût du vide

Avec un TOF qui diminue, nous avons malheureusement et mathématiquement un coût du vide dont les montants augmentent et qui impacte un nombre croissant d'immeubles. Nous sommes informés des immeubles dont le coût du vide trimestriel est supérieur à 100 K€. On observe fin 2025 que 27 immeubles sont concernés actuellement pour un total trimestriel de 8 000 K€ environ. Soit un total annuel estimé de 32 000 K€; c'est-à-dire concrètement que nous perdons annuellement environ le revenu d'un trimestre par manque de locataires. Le secteur de la Défense à Paris a un impact considérable dans le coût du vide de notre patrimoine avec notamment la tour Hekla livrée fin 2022 qui est un exemple iconique de ces très grands immeubles récents (220 mètres de haut, 48 étages et des plateaux de 1600 m<sup>2</sup>) soit 77 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont l'occupation est actuellement de seulement 35 % environ, 4 ans après sa livraison.

## 4) Résultat et distribution

Le conseil prend acte d'un résultat net comptable 2025 de 117 M€, soit une baisse de 7 % par rapport à l'année 2024, principalement en raison d'une baisse des produits. La décision de la société de gestion de diviser par quatre le dividende du T4 2025 a été ajustée afin de ne prélever que très peu de Report à Nouveau (RAN) sur 2025. Selon le courrier d'Amundi en date du 14 janvier 2026, la distribution trimestrielle envisagée serait de 1,70 € par part et devrait rester stable au cours de l'année; soit un total de 6,80 € sur l'année.

Observation du conseil : Le rendement prévisionnel de 3,95 % pour 2026 nous paraît insuffisant pour attirer une nouvelle collecte significative et faciliter d'une façon "naturelle" la liquidité du marché des parts (cf paragraphe 7).

## 5) Les cessions

Plusieurs cessions d'immeubles de bureaux importants ont eu lieu ou sont en cours avec des moins-values notables et notre groupe comptable et financier a souhaité étudier la pertinence de ces cessions avec deux exemples : l'immeuble "Atrium" et l'immeuble "tour de Lille". Dans les deux cas, ces immeubles étaient vides et la commercialisation des bureaux infructueuse depuis plusieurs semestres. Les propositions de ventes n'ont concerné qu'un petit nombre de promoteurs dont les projets visaient un changement de destination de ces immeubles avec des travaux importants de reconstruction/rénovation. Il faut bien mesurer le fait que les travaux n'impliquent pas systématiquement, en particulier pour des bureaux, une relocation rapide et valorisante.

Le conseil souhaite rester vigilant sur l'opportunité de céder ces actifs et continuer à être informé régulièrement de l'écart entre le prix de vente réalisé et la valeur d'expertise. L'objectif est de vérifier la pertinence de la cession au regard du désendettement et du rendement.

## 6) La dette

Le conseil note l'objectif de réduction de la dette qui atteint 1 050 M€ (dont 945 M€ utilisés) fin 2025 avec un effet de levier de 28 % et constitue un point de vigilance majeur.

- Le taux global de cette dette est de 2,61 % fin 2025 et pourrait probablement évoluer à la hausse en 2026 compte tenu des échéances de refinancement de prêts d'un total de 225 M€ pour l'année 2026.
- Compte tenu de taux de marché estimés, voisins de 4,0 % actuellement, cette augmentation de taux pourrait impacter le résultat net comptable et donc amputer directement la capacité de distribution.
- Par ailleurs, les banques conditionnent généralement leurs prêts avec des covenants bancaires à respecter (ratios LTV), et toute baisse de la valeur d'expertise des immeubles fragilise les garanties données aux banques.
- Enfin nous rappelons, pour ceux qui ne sont pas familiers avec ces éléments, qu'historiquement la société de gestion a décidé d'utiliser de la dette pour améliorer la rentabilité des immeubles grâce à l'effet de levier puisque les taux d'intérêt faibles (voisins de 1 % il y a quelques années) permettaient d'acheter des immeubles qui rapportaient 4 %. Cette situation nous est actuellement défavorable compte tenu d'une rentabilité des immeubles de bureaux inférieure à 4 %, conséquence d'une suroffre, et d'un coût de renouvellement de la dette voisin de 4 %.

## 7) La collecte et le marché des parts

Le montant des parts en attente de retrait au 31/12/2025 est voisin de 620 000 parts ce qui représente 3,52 % du nombre total des parts.

Pour éviter un blocage du marché des parts, quand la demande de retraits est supérieure à la collecte, la société de gestion a adopté une solution de compromis grâce à la création d'un fonds de remboursement avec décote. Ce mécanisme permet, à ceux qui veulent sortir, de racheter leurs parts, mais avec une décote supplémentaire (ex : -10 % par rapport au prix de retrait). Il est prévu que des modifications soient apportées au fonctionnement de ce mécanisme sur demande de l'AMF et pour toutes les SCPI prochainement (cf directive AIFM gestion de la liquidité).

On note une collecte très faible et des cessions et retraits compensés grâce à l'utilisation du fonds de remboursements à hauteur de 7,5 M€ cette année 2025.

La réalité du marché montre, en effet, que si les épargnants qui veulent sortir sont bloqués par l'absence de liquidité du produit, le prix de la part sur le marché secondaire baisse fortement. Personne, en effet, ne souhaite entrer dans un fonds dont on ne peut pas sortir.

Nous avons interrogé la société de gestion sur les solutions qu'elle pourrait mettre en œuvre pour améliorer la liquidité des parts (ventes de gré à gré, marché secondaire...).

## 8) La demande d'une baisse de la rémunération de la société de gestion

Quand les membres du conseil de surveillance ont appris la baisse envisagée de la distribution pour le quatrième trimestre 2025, ils ont demandé une baisse dans les mêmes proportions de la rémunération de la société de gestion pour que les efforts demandés aux associés soient partagés et dans le but de s'assurer d'un alignement des intérêts entre les associés et la société de gestion. Celle-ci nous a immédiatement répondu par la négative au motif qu'elle doit conserver des équipes complètes et motivées pour gérer une crise incontestablement difficile. Puis devant notre insistance, la société de gestion a présenté devant notre groupe comptable et financier un dossier détaillant la commission de gestion avec 4 arguments qui nous semblent particulièrement solides :

- Il existe déjà une proportionnalité des revenus de la société de gestion avec les performances de la SCPI. Et l'historique de la commission de gestion sur 4 années nous le confirme.
- On observe actuellement un surcroît de travail pour louer tous les actifs vides, avec des baux parfois plus courts, pour des surfaces souvent plus petites et donc plus nombreuses, pour des locataires plus exigeants, donc un accroissement incontestable de l'activité commerciale et juridique et la direction souhaite éviter une démotivation pénalisant la performance de notre SCPI.
- La société de gestion fait observer qu'elle est la mieux disante parmi les 10 grandes sociétés de gestion bien connues de la place de Paris, avec un poids dans le rendement voisin de 9 % du résultat, quand le poids moyen des autres sociétés de gestion se situe autour de 13 %.
- Enfin il faut reconnaître, compte tenu du nombre très important de parts, que même une baisse importante de la rémunération de la société de gestion passerait inaperçue pour les associés dans le rendement de la SCPI.

En conclusion et pour ces raisons, la société de gestion ne propose pas de baisse de la commission de gestion ; néanmoins les membres du conseil ont exprimé unanimement à la société de gestion leur volonté d'une amélioration aussi rapide que possible de la performance d'Edissimmo.

## 9) L'activité du conseil de surveillance en 2025

Le conseil de surveillance s'est réuni 4 fois dans l'année et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois début mars.

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.

En octobre, une partie des membres du conseil s'est déplacée sur Lyon, pour une très intéressante visite de patrimoine. Il s'agit du portefeuille Tango, acheté en décembre 2019, constitué de 28 immeubles mixtes (commerces, bureaux et résidentiels) très bien situés sur la rue de la République à Lyon ainsi que 10 commerces en pied d'immeubles tous situés à proximité dans l'îlot Grolée. Tous ces commerces en rez-de-chaussée ont une belle identité architecturale avec une grande hauteur sous plafond et fonctionnent tous globalement très bien et nous avons noté que 70 % des revenus du portefeuille Tango sont issus des commerces. Les lyonnais pourront vous confirmer l'augmentation de la fréquentation de cette zone commerciale. Les premier et deuxième étages sont réservés à des bureaux dont les surfaces sont bien adaptées à des professions indépendantes et régulièrement loués. Enfin les troisième et quatrième étages sont dévolus à du logement résidentiel soumis à un plafonnement des loyers et qui trouve facilement preneur en plein centre-ville. Donc un exemple de diversification réussie avec un taux de rendement très intéressant pour 2025 soit 6,45 %. A noter cependant que le renouvellement de l'emprunt souscrit sur ce portefeuille Tango, dont le taux brut est actuellement de 1,05 % et se termine fin 2026, aura un impact sur sa rentabilité.

## 10) Conclusion

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Je vous dis avec gravité que nous ne sortirons pas de cette crise de l'immobilier de bureaux sans une efficacité déterminante de notre gérant, de la direction générale et de toutes les équipes d'Amundi immobilier et nous continuerons à être vigilant sur l'évolution de notre SCPI.

Le conseil de surveillance, au terme de l'analyse de l'exercice 2025 et des projections pour 2026, estime que la SCPI traverse une période de turbulences réelles, caractérisée par un arrêt de l'utilisation du Report à nouveau, par une baisse du taux d'occupation financier et donc du résultat et concrétisée par une baisse de la distribution.

L'année 2025 a été celle de la vérité opérationnelle. La baisse de la distribution, bien que douloureuse pour nous tous, associés en quête de compléments de revenus immédiats, est le prix nécessaire à payer pour sécuriser l'avenir du patrimoine. En acceptant des franchises de loyer pour stabiliser le taux d'occupation financier (TOF), la société de gestion a privilégié la pérennité des actifs sur le long terme.

Le conseil de surveillance retient trois points majeurs sur lesquels il appelle votre vigilance et souhaite une évolution favorable à court ou moyen terme :

1. La résilience du capital : malgré la crise du secteur des bureaux, la valeur de la part est corrélée avec la valeur de marché des immeubles, ce qui antérieurement a conduit à 3 baisses successives de la valeur de souscription et de retrait.
2. La résilience des associés : la faiblesse relative des demandes de retrait est la preuve d'un « contrat de confiance » toujours vivant. Cette fidélité des associés qu'elle soit spontanée ou contrainte par un prix de retrait faible est le levier le plus puissant dont dispose la société de gestion pour mener à bien sa stratégie.
3. Une demande de résultats : le conseil demande avec insistance à la société de gestion, et ceci malgré le contexte économique que l'on sait très difficile, de veiller à la préservation de la valeur résiduelle de la part, au développement du TOF, à la soutenabilité de la dette, au rétablissement de la liquidité... Et à l'augmentation aussi rapidement que possible de la distribution.

Pour les raisons exposées préalablement, ainsi que pour les éléments de diversification et de recherche de rentabilité, et après en avoir délibéré entre nous, les membres du Conseil de Surveillance d'Edissimmo vous invitent à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion pour l'assemblée générale ordinaire et pour l'assemblée générale extraordinaire.

Sur les 5 membres du conseil, dont les mandats arrivent à leur terme en juin 2026, deux collègues ne peuvent se représenter notamment en raison de la limite d'âge. Les 3 autres membres se représentent pour exprimer leur solidarité avec le travail et les choix effectués par le conseil. A titre personnel, je souhaite remercier l'ensemble des membres du conseil, pendant cette période stressante pour notre investissement, en raison de la cohésion du groupe, du sérieux du travail effectué et de la qualité des échanges. C'est pourquoi je vous invite à voter pour les candidats sortants qui se représentent et pour tout candidat désireux de consacrer du temps et de l'énergie à cette activité prenante dans un esprit conciliant et respectueux de la parole de l'autre et en sachant que le contexte est particulièrement incertain et donc difficile.

Nous serons heureux de vous rencontrer et d'échanger avec vous lors de la prochaine assemblée générale en juin.

Avec nos sentiments dévoués et les meilleurs.

**rapport rédigé et approuvé fin mars 2026 par l'ensemble des membres  
et par Michel MAS Président du Conseil de Surveillance.**

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Principes et règles comptables en vigueur ».

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues 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 évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, 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 les experts immobiliers indépendants.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Le Commissaire aux comptes**

**Forvis Mazars SA**

Levallois-Perret, le 29 avril 2026

**Pascal Chauvin**

**Associé**

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le  
31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code de monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 de monétaire et financier.

**Le Commissaire aux comptes**

**Forvis Mazars SA**

Levallois-Perret, 29 avril 2026

**Pascal Chauvin**

**Associé**

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### (Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 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 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 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **prend acte** qu'aucun prélèvement sur la prime d'émission n'a été affectée au poste « report à nouveau ».

### Sixième résolution

#### (Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 117 083 831,86 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 60 977 836,47 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 178 061 668,33 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 116 936 666,75 €  
dont 115 351 300,32 €  
soit : 6,54 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés  
dont 1 585 366,43 €  
soit : 0,09 €

par part en pleine jouissance sur le 1er trimestre 2026 de la SCPI correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2026

- au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 61 125 001,58 €

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2026, ressortirait à 62 710 368,01 €.

### Septième résolution

#### (Distribution des plus-values de cession d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 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 10 558 €.

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 0 €.

## 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 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

*(Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

## Onzième résolution

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 3 membres au moins et de 12 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. Jean-Yves LAUCOIN, M. Max WATERLOT, M. Hervé DELABY, M. Alain FONTANESI, M. André MADEORE) 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 à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Douzième résolution

*(Modification des conditions de fonctionnement du fonds de remboursement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 ;

**rappelle** que l'Assemblée Générale du 26 juin 2024 a décidé de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI en prévoyant que la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 300 parts ;

**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 :

- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 100 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 100 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 ;

**prend acte** que le reste des modalités de fonctionnement du fonds de remboursement sont inchangées.

**prend acte** que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2019 telle que modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2024 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 actualiser les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

## À titre extraordinaire

### Trezième résolution

*(Modification de l'article 6.4 des Statuts – mise à jour réglementaire AIFM 2)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorités requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion, décide, conformément aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2, d'ajouter un paragraphe à la fin de l'article 6.4 des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

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

### Quatorzième résolution

*(Pouvoir en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 dépôtset toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# ANNEXE AUX RÉOLUTIONS ORDINAIRES

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président Michel MAS  
Vice-Président Xavier DECROQC  
Jean-Yves LAUCOIN

Membres Hervé DELABY  
Alain FONTANESI  
Alain FORTOUL  
SPIRICA  
André MADEORE  
SC PAT MARTINEAU  
SAS LE PROVOST  
Jean-Luc SERRAND  
Max WATERLOT

Les mandats de Messieurs Jean-Yves LAUCOIN, Max WATERLOT, Hervé DELABY, Alain FONTANESI et André MADEORE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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
Hervé DELABY	10/06/1955	Médecin généraliste retraité	1 724	2
Alain FONTANESI	12/08/1960	Expert-comptable libéral	1 160	1
Jean-Yves LAUCOIN	19/05/1959	Expert-comptable diplômé Commissaire aux comptes Dirigeant du Groupe GECPO Actuellement à la retraite	700	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont les suivants (par ordre d'arrivée) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références Professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Denis LAGRANGE	12/02/1972	Gérant Aloha Production Président National 7 films Gérant SCI TEIDE	2 915	Aucun
SAS PM 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	2 765	Aucun
Abdeldjalil AISSA EL BEY	10/07/1981	Enseignant-Chercheur au grade de Professeur à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique à Brest depuis 2007	128	Aucun
Emmanuel RACHEZ	15/12/1973	Consultant en Gestion de Patrimoine - MonConseilPatrimoine	312	Aucun
SARL P.I.C. (PECHAYRE INVESTISSEMENT ET CONSEIL) représentant Philip PECHAYRE	Du représentant légal : 03/12/1952	Prise de participations dans toutes sociétés civiles ou commerciales Références du représentant permanent : Avocat au barreau de Grasse	504	Aucun

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
Elisabeth GABAUDE	19/05/1955	Auxiliaire de vie (33 – Gironde) Investisseuse privée – Immobilier, Assurance vie, SCPI, GFF Membre d'un syndicat de copropriété à Bordeaux et à Porto (Portugal) Gestion et suivi personnel d'investissements immobiliers et financiers	165	Aucun
SCI SABLEX SI représentée par Xavier SABLE	du représentant légal 23/07/1960	Références du représentant légal : Retraité Responsable administratif et comptable	1 545	Aucun
Cyrille SERVE	02/04/1978	Banquier d'affaires (fusions & acquisitions) depuis 2002 Stifel/Bryan, Garnier & co (depuis décembre 2021) Commerzbank (jusqu'à Novembre 2021)	1 766	Aucun
David DIANO	29/06/1977	Consultant en finances d'entreprises Gérant de sociétés immobilières Formateur en négociation et management	338	3

**Amundi**  
Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

**EDISSIMMO :**

Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n° 20-01 du 24 janvier 2020.  
Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - RCS Paris 337 596 530.  
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15.

**SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier**, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.  
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)  
Conception graphique : Atelier Art'6.