

# Immobilier

Rapport Annuel 2021

## Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable



LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2021	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	10
Rapport de la Société de Gestion	27
Comptes annuels au 31 décembre 2021	44
Annexe aux comptes annuels	49
Rapport général du Conseil de Surveillance	67
Rapports des Commissaires aux Comptes	69
Texte des résolutions	71
Annexe aux résolutions ordinaires	73



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2021

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A.S. au capital de 16 684 660 €**

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

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### **Conseil de Surveillance - Edissimmo**

Président	Michel MAS
Vice-Président	Hervé DELABY
Vice-Président	Xavier DECROCCQ
Membres	Max WATERLOT
	Jean-Luc PAUR
	François CAPES
	Alain FORTOUL
	Jean-Yves LAUCOIN
	SC PAT MARTINEAU
	André MADEORE
	Guy PROFFIT
	SPIRICA
	Bernard POUILLE
	François PERIMONY
	Thierry GARCIA

### **Commissaires aux Comptes**

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Pierre MASIERI

### **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

### **Dépositaire**

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

La crise sanitaire et économique de la Covid 19 débutée en 2020 a eu un impact limité sur l'immobilier en 2021 avec un retour à la normale des encaissements de loyers et une reprise de l'activité du commerce non alimentaire dès le 1<sup>er</sup> semestre. Le secteur de l'hôtellerie, plus spécialement pour les hôtels orientés vers le tourisme d'affaires, est en revanche resté fragilisé mais d'un impact limité sur votre SCPI compte tenu de son poids faible (3,90 %) dans le patrimoine d'Edissimmo.

Cette sortie de crise plutôt positive se traduit dans le résultat de votre SCPI, en hausse de 12,93 % pour s'établir à 7,08 € par part et qui a connu les principales évolutions suivantes (par part) :

- une hausse des loyers et produits des filiales de plus de 6 %,
- une stabilité des charges immobilières,
- une baisse de 14 % des différentes provisions dont les provisions pour locataires douteux qui avaient augmenté en 2020 du fait de la crise sanitaire,
- une relative stagnation des frais généraux. Le principal poste présentant une hausse correspond à l'impôt étranger prélevé à la source sur les actifs détenus en Allemagne, achetés en 2020.
- une stabilité des charges financières bancaires ; pas de nouvelles acquisitions financées par la dette ni de remboursement.

Dans ce contexte, la distribution annuelle 2021 s'est élevée à 8,53 € par part avec un 4<sup>e</sup> acompte trimestriel de 2,31 € par part, supérieure de 0,24 € par part aux distributions des 3 premiers trimestres de l'année. Cette hausse de la distribution sur le dernier trimestre s'explique par la hausse de résultat au 31 décembre 2021 par rapport au budget initialement prévu pour l'exercice.

2021 a également été marquée par une appréciation de la valorisation des immeubles d'Edissimmo se traduisant par une progression de la valeur de réalisation de 2,37 % au 31 décembre 2021. Cet accroissement de valeur a été permis principalement grâce à la forte hausse de la logistique qui représente 8,72 % du patrimoine et aux actifs de bureaux situés en Allemagne, compensant la baisse constatée sur certains actifs situés en région parisienne tel qu'à La Défense. Les valorisations des actifs parisiens se sont maintenues.

La valeur de réalisation s'élève à 204,17 € par part et la valeur de reconstitution à 235,08 € par part au 31 décembre 2021.

Edissimmo a poursuivi sa politique d'investissement (plus de 163 M€ d'investissement réalisés en 2021).

Parmi les investissements, nous pouvons noter :

- renforcement de la quote-part de détention, à hauteur de 20 M€, dans un immeuble de bureaux lié au Conseil Régional situé à Bobigny dans lequel Edissimmo était déjà indivisaire depuis plusieurs années. Cet actif est très apprécié du locataire et présente un rendement attractif,
- un immeuble de bureaux multilocataire situé en centre-ville de Prague pour 33 M€ offrant un rendement de l'ordre de 4,50 %.
- un immeuble de bureaux localisé à Nice loué partiellement à une entreprise de co-working, présentant un rendement de 5,2 % ,
- un immeuble de bureaux localisé à Villeneuve d'Ascq loué à un opérateur téléphonique majeur, présentant un rendement de 5,4 %.

La diversification des acquisitions s'est poursuivie en Europe, avec l'achat d'un 1<sup>er</sup> actif situé en République Tchèque, en recherchant toujours les mêmes critères de sélectivité que ceux que nous appliquons historiquement pour votre SCPI.

### Voici quelques exemples d'acquisitions

#### "Praha City Center" à Prague :

Situé dans le quartier central des affaires, proche de tous les services et transports publics, cet immeuble développe une surface totale de 17 638 m<sup>2</sup>, répartie entre 15 402 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 191 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, que complète un parking de 288 places. Multi locataire, "Praha City Center" est entièrement loué. Il s'agit du premier investissement d'Edissimmo en République Tchèque et permet ainsi à votre SCPI d'être désormais présente dans 7 pays hors de France. Edissimmo a participé à l'acquisition de cet actif, à travers l'OPPCI Ergamundi, pour un montant de 32,7 millions d'€.



#### 147 boulevard René Cassin à Nice :

A proximité immédiate d'un hub de transports - notamment de l'aéroport international de Nice à 5 minutes - cet hôtel a été acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 par la SCI Airdf, détenue à hauteur de 60,28 % par Edissimmo. D'une surface de 3 203 m<sup>2</sup>, soient 135 chambres réparties sur sept étages, cet actif est loué à un groupe hôtelier de renommée européenne pour un bail d'une durée de 12 ans. Neuf, il répond aux normes RT 2012-15 et bénéficie des labels BREEAM Very Good et BDM bronze.



## "88 North" à Munich :

Au cœur d'un quartier illustre de Munich, en Allemagne, à proximité immédiate du célèbre Olympiapark, cet immeuble, construit en 2014, offre une excellente accessibilité aux transports publics et privés avec un large espace de stationnement (578 places). D'une surface de près de 50 000 m<sup>2</sup> répartie sur six étages de trois mètres de hauteur, 88 North est composé de larges plateaux d'une grande flexibilité et d'une bonne divisibilité. Ces prestations s'accompagnent d'une salle de gym, d'un restaurant et d'une garderie pour enfants. Il bénéficie de plus d'une certification LEED Gold. Multi locataire offrant une bonne solvabilité, l'actif a été acquis à travers l'OPPCI Ergamundi pour un financement de 13,9 millions d'€. Cette opération constitue une nouvelle opportunité de diversification internationale pour EDISSIMMO.



La politique de cession s'est également poursuivie en 2021 sur des immeubles ne correspondant plus à la cible d'Edissimmo : immeubles vacants, emplacement peu recherché, travaux importants, ... Les cessions ont représenté 115 M€ avec la vente de 4 actifs, dont les plus significatifs sont :

- un immeuble de bureaux situé à Lyon, entièrement lié à un monolocataire qui pourrait partir à la prochaine échéance du bail. En cas de départ, cet actif nécessiterait d'importants travaux de rénovation avant de pouvoir être reloué. Afin d'éviter une longue période d'absence de loyer pendant la période de réalisation des travaux et de franchise de loyer systématique négociée par les locataires lors de la signature d'un bail, nous avons privilégié la mise en vente de cet immeuble.
- la vente de lots de copropriété de bureaux situés à La Défense (Tour Areva) prochainement vacants. Cette tour devenait vieillissante et nécessitait une reconstruction complète pendant laquelle la SCPI n'aurait perçu aucun revenu.

L'année 2021 a également été marquée par la livraison de nombreux immeubles acquis en VEFA : Académie Montrouge, Westbridge, Asnières ; tous entièrement loués et dont une partie de la collecte a servi à payer les derniers appels de fonds. Ils impacteront favorablement les performances de votre SCPI en 2022. Nous pouvons également noter la livraison de l'actif Trudaine situé à Paris 9<sup>ème</sup> en mars 2022.

Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 5,98 € par part à fin 2021, ce qui représente de l'ordre de 8,5 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2022.

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels prévisionnels de 2,07 € par part, soit 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements à venir les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9 € par part.

La collecte nette (après déduction des retraits et des frais de souscription) s'est élevée à 164 M€ en 2021, rythme qui se poursuit sur le début de l'exercice 2022.

## Investissements / Cessions entre fonds gérés par Amundi Immobilier (opérations Cross Trade)

Cette année votre SCPI a réalisé 2 acquisitions à un Fonds géré par Amundi Immobilier :

- Immeuble Bobigny (20 M€) : Edissimmo détenait déjà cet immeuble avec 2 autres fonds gérés par Amundi Immobilier. L'un des 2 fonds a souhaité vendre sa quote part. Edissimmo a renforcé sa quote part dans l'immeuble.

## Les perspectives 2022

En 2022, la SCPI poursuivra sa politique d'investissement dans des actifs de bureaux et aussi dans des actifs de diversification tel que le commerce ou l'hôtellerie, tout en préservant la qualité des investissements.

La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes complétera les investissements en France, dans les pays où Edissimmo est déjà présente et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique.

La SCPI Edissimmo poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG du Groupe Amundi.

## Distribution prévisionnelle

En ce début d'année 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels prévisionnels de 2,07 € par part, soit 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9 € par part.

Les craintes d'un fort ralentissement de la collecte en 2020, dans un contexte de crise sanitaire et économique, nous avaient conduit à renforcer les dispositifs de liquidité :

- une dotation d'un fonds de remboursement,
- un mécanisme de rétrocompensation.

Au regard du niveau de collecte constaté fin 2020 et début 2021, nous vous avons proposé de reprendre les capitaux dotés au fonds de remboursement lors de l'Assemblée Générale de juin 2021 pour éviter d'immobiliser inutilement des montants non investis en immobilier.

Le mécanisme de rétrocompensation a quant à lui pris fin automatiquement tel que prévu 6 mois après la fin de l'état d'urgence, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Enfin, Edissimmo poursuit sa démarche environnementale et a obtenu le Label ISR en décembre 2021.

Depuis 2012, Amundi immobilier, acteur actif en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur immobilier, a très tôt mis en œuvre une démarche d'investissement responsable en même temps que la société civile développait sa volonté de donner du sens à son épargne. Dans ce sillage, votre SCPI Edissimmo a relevé le défi pour obtenir en décembre 2021 le label ISR (Investissement Socialement Responsable), en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG (Environnementale, sociale et de Gouvernance).

Avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- Environnement : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- Social : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- Gouvernance : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs, ...).

- Immeuble Prague (33 M€) : Edissimmo au travers de sa filiale Oppci Ergamundi s'est porté acquéreur d'un actif à Prague acheté au même fonds géré par Amundi Immobilier que pour Bobigny.

Pour ces 2 acquisitions il a été demandé aux experts d'Edissimmo de valoriser ces actifs. Le prix d'achat a été la valeur retenue par l'expert.

Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à :

- la recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation,
- la location des surfaces vacantes (ou se libérant prochainement) des actifs déjà détenus par Edissimmo, pouvant amener à un redéveloppement total de certains actifs (avec changement d'affectation possible si nécessaire),
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Edissimmo.

# Chiffres clés

au 31 décembre 2021



**Edissimmo**  
SCPI de bureaux  
à capital variable

Date de création	: 1986	Nombre de parts*	: 16 930 511
Nombre d'associés	: 60 805	Capitalisation	: 4 012 531 107 €

\* précisions en page 30

## Le patrimoine immobilier



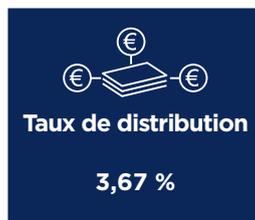
Nombre d'immeubles .....	192*
Surface du Patrimoine .....	1 091 565 m <sup>2</sup> *
Nombre de locataires .....	1 743
Taux occupation financier annuel ** .....	90,88 %

## Les valeurs de la SCPI

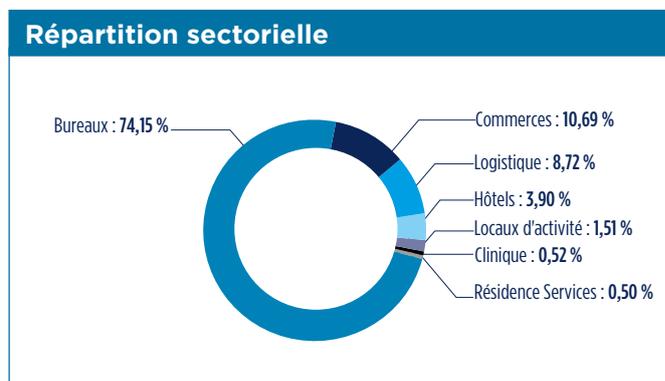
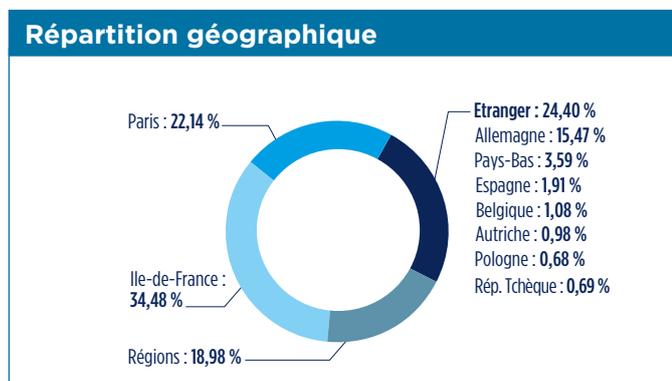


	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	3 295 261 182,13 €	194,63 €
Valeur de réalisation .....	3 456 783 160,40 €	204,17 €
Valeur de reconstitution .....	3 980 086 167,18 €	235,08 €

## Les performances <sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. (2) avant impôt sur revenus financiers

\* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine intègrent les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 et 546 à Madrid en Espagne. Hors intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 190 et 1 076 237 m<sup>2</sup>.

\*\* Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM (cf. page 29)

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

## Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

### Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a été le trimestre le plus actif en Europe depuis le début de la pandémie de Covid-19. L'activité reste néanmoins ralentie : dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** a rebondi de 25 % environ sur un an, tout en restant inférieure de près de 10 % à sa moyenne décennale.

Le marché a été en partie dynamisé par un retour de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>), comme en Ile-de-France ou à Berlin.

Cette amélioration progressive s'est faite dans un contexte de réflexion des entreprises sur les modes de travail et l'adaptation de leurs besoins qualitativement et quantitativement. La **recherche de centralité** de la part d'un certain nombre d'entreprises en fait partie.

En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

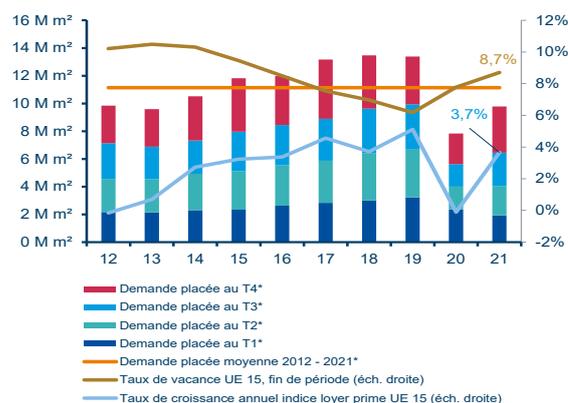
Le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux dans l'UE-15 (15 pays européens dont le Royaume-Uni) était, selon CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), de 8,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, contre 7,8 % environ 1 an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

De même, les différences entre sous-secteurs restent très présentes, avec une certaine rareté de l'offre de surfaces de qualité dans les quartiers centraux des affaires.

Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2020), l'indice des **loyers faciaux prime** en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur 1 an.

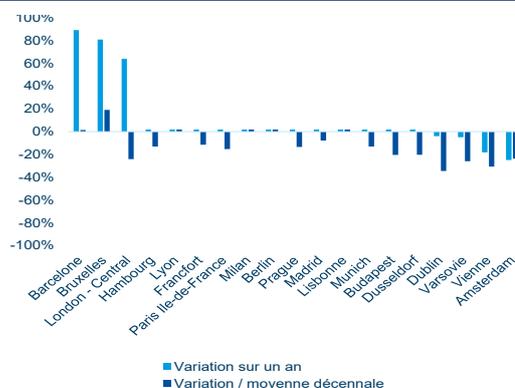
### Demande placée\*, taux de vacance et loyers - Bureaux



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

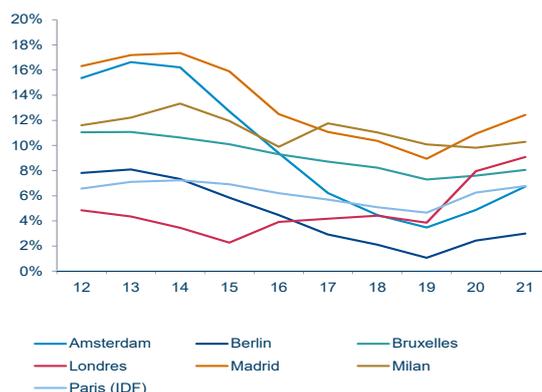
\*dans 28 marchés d'Europe

### Demande placée bureaux - 2021



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2021 T4) ; Les évolutions peuvent différer d'une source à l'autre.

### Taux de vacance bureaux\*



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

\*fin de période

## Logistique

L'activité 2021 du marché de la logistique a été très dynamique. Dans un échantillon de 9 pays européens, la demande placée a ainsi dépassé les 30 millions de m<sup>2</sup> (source : CBRE), soit son point haut en 10 ans. Parmi ses moteurs de progression, nous notons le e-commerce et l'évolution des chaînes de distribution.

Dans plusieurs marchés, les utilisateurs font face à une offre limitée dans les secteurs prisés, les amenant parfois à élargir leur zone de recherche. Cette rareté a été un facteur favorable à la hausse des loyers prime (+ 7 % sur 1 an en Europe d'après l'indice CBRE).

## Commerces

En 2021, les dépenses de consommation finale des ménages en termes réels ont augmenté en zone euro de 3,4 %, sans néanmoins retrouver leur niveau pré-Covid.

Malgré des disparités géographiques ou temporelles liées aux mesures de restrictions et aux vagues de Covid-19, l'année a été marquée par une globale amélioration de la fréquentation des commerces.

Les commerces prime apparaissent plus résistants par rapport aux emplacements secondaires. CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise) note néanmoins au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur 1 an.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'investissement a marqué un rebond, se rapprochant des niveaux pré-Covid-19 avec plus de 255 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise européen.

Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) restent prégnantes dans les stratégies des investisseurs lors du choix des actifs, notamment en termes de performance énergétique (actuelle ou potentielle après travaux).

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs en termes de volumes investis, même si leur part baisse. Cela illustre la profondeur de marché de cette classe. Les taux prime bureaux ont globalement bien résisté.

2021 a confirmé l'appétence des investisseurs pour les actifs de logistique et locaux d'activité (deuxième classe d'actifs d'immobilier d'entreprise en termes de volumes investis) dont les taux de rendement prime se sont compressés au cours de l'année.

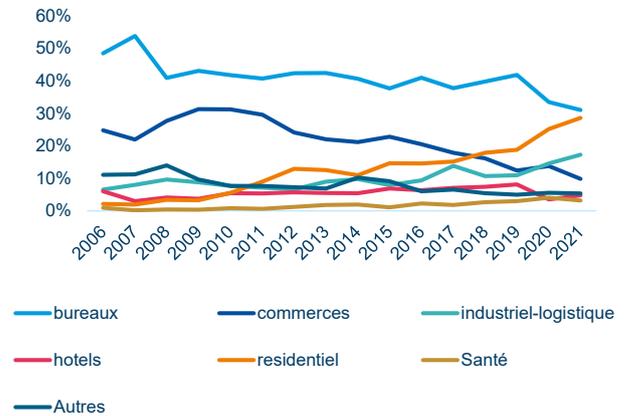
Les investissements en résidentiel continuent de croître en 2021, en lien avec les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population et hausse du nombre de ménages monoparentaux entraînant une hausse de la demande de logements).

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

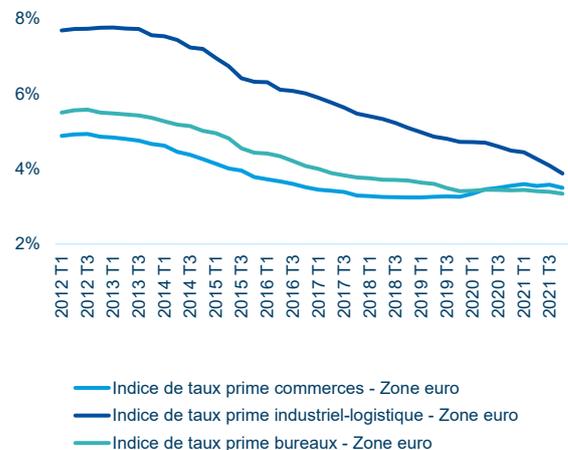
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021)

Des biais de représentativité des données existent, avec notamment une sous-représentation du résidentiel pré-2017.

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

## Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### Bureaux en Île-de-France

Approchant 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2021, la demande placée francilienne a rebondi de près d'un tiers par rapport à une année 2020 particulièrement impactée par la pandémie. L'activité reste cependant ralentie, avec une demande placée inférieure de 16 % à la moyenne décennale. Notons le rebond relatif des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en 2021, notamment au 4<sup>e</sup> trimestre, qui s'explique par la confiance accrue des grands utilisateurs.

La demande placée de bureaux à Paris Centre Ouest et à La Défense a été relativement soutenue, dépassant leur moyenne décennale.

Si elle s'est globalement stabilisée en fin d'année, l'offre immédiate a augmenté de 10 % en un an, à 4 millions de m<sup>2</sup> à fin 2021. Le taux de vacance était ainsi de l'ordre de 6,8 % fin 2021. La segmentation des taux de vacance persiste, avec un niveau inférieur à 5 % dans Paris Centre Ouest et supérieur à 10 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

Les loyers faciaux prime ont globalement bien résisté en 2021. Les avantages commerciaux ont augmenté, même si une certaine inflexion a été observée en fin d'année. Ils atteignent 24 % en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

### Marché de l'investissement

Le dernier trimestre 2021 est marqué par une embellie des investissements directs en immobilier d'entreprise en France avec 10,9 milliards d'euros investis pour un total de 27 milliards au cours de l'année 2021. Cette performance est en baisse comparée au niveau 2020 (environ -7 %) et à la moyenne décennale (-3 %). La baisse des transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment pesé sur l'activité du marché.

Si les volumes investis en Île-de-France ont reculé en 2021, ceux en Régions ont augmenté, portés notamment par les investissements en bureaux. Pour autant, ces derniers diminuent en France tout en demeurant la première classe d'actifs en termes de volumes investis. La forte appétence pour le segment industriel et logistique s'est confirmée, représentant près d'un quart des volumes investis en 2021.

Les taux de rendement prime en bureaux et logistique étaient à des niveaux historiquement bas à fin 2021 (respectivement de l'ordre de 2,6 et 3,4 %).

## Perspectives 2022

### Économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflquant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

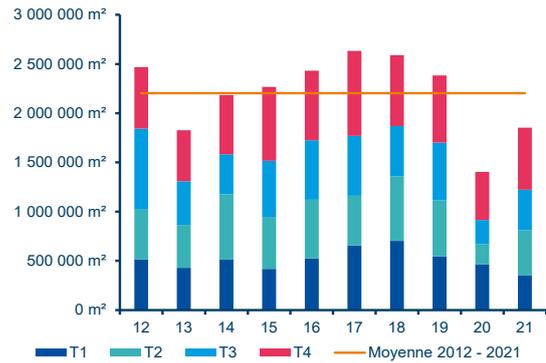
### Marchés d'immobilier d'entreprise européens

Concernant l'immobilier d'entreprise, les signes de redynamisation de l'activité locative observés en début d'année 2022 sont encourageants. Néanmoins, la dégradation des perspectives de croissance économique en lien avec la guerre en Ukraine n'a pas encore été pleinement observée dans les chiffres d'activité locative et sera à scruter, notamment sur le marché des bureaux et des commerces. La demande de surfaces logistiques devrait continuer à bénéficier de facteurs structurels favorables comme le e-commerce.

Concernant l'investissement, les tensions inflationnistes et la pression haussière sur les taux à 10 ans et les taux de financement (même si les taux réels restent négatifs lors de l'écriture de ces lignes) constituent une évolution du contexte financier.

En tant que telle l'inflation peut-être vue favorablement du point de vue de l'indexation des loyers des baux en cours : souvent liée à l'inflation, elle constitue une certaine protection des revenus locatifs contre l'inflation, même si la question de la soutenabilité de cette hausse par certains locataires

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).

### Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).  
\*hors santé

pourrait se poser. Nous pensons que l'indexation des loyers des baux en cours ainsi que d'autres caractéristiques de l'immobilier telles que l'existence de revenus locatifs ou son couple rendement-risque devraient continuer à maintenir un certain intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

La hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans et des taux de financement n'a pas eu d'impact sur les taux de rendement de marché des meilleurs actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, et restera un des éléments à suivre en 2022.

Dans le contexte actuel il est vraisemblable d'observer une certaine aversion au risque des investisseurs dans leurs choix d'actifs, privilégiant les actifs bien localisés avec des locataires de qualité. D'autant que les localisations privilégiées avec une offre limitée sont les plus propices à avoir une hausse des valeurs locatives de marché alors que les secteurs sur-offreurs pourraient voir les loyers s'ajuster.

## Définitions

**Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

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

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

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

**Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

**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.

# L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le dernier rapport publié le 28 février 2022 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.

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

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

Les réglementations françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, nouvelle réglementation thermique RE2020, ..) et européennes (taxinomie, 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) après son changement de gouvernance mais également en s'associant 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.

La pression législative et sociétale s'exerçant sur l'immobilier exige 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 du fonds doivent être clairement définis et des indicateurs permettant d'en appréhender la mise en œuvre doivent figurer 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**.



**Votre SCPI EDISSIMMO a relevé le défi pour obtenir en décembre 2021 le label (Investissement Socialement Responsable),** en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche (Environnement, Social, Gouvernance). Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).

A ce titre le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris pour votre SCPI et le niveau d'atteinte.

Vous y trouverez en outre deux nouvelles catégories relatives aux réglementations européennes s'appliquant désormais à votre fonds (SFDR <sup>(2)</sup> et Taxonomie <sup>(3)</sup>).

- Il s'agit de deux réglementations résultantes du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019 et ayant pour objectif de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.

- Celles-ci 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.

Une dernière catégorie viendra s'y ajouter pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience <sup>(4)</sup> du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en œuvre 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>

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

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un nouveau plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



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

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 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 (Investissements socialement responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

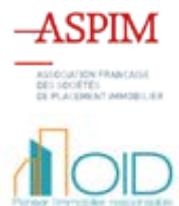
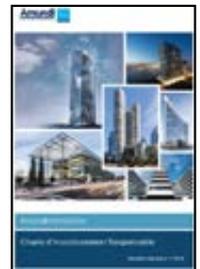
Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence,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

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

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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



## Stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable de la SCPI EDISSIMMO

Pour rappel la SCPI EDISSIMMO est composée de 192 actifs dont 74,2 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités.

Le patrimoine d'EDISSIMMO est situé en Europe, principalement en France (75,6 %) et 24,4 % à l'étranger (Allemagne, Autriche, Pologne, Belgique et Espagne, Pays-Bas, République tchèque).

### 1) La notation des actifs de la SCPI EDISSIMMO

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

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

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

- Environnement ① 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).
- Social ②
- Gouvernance ③

#### • Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

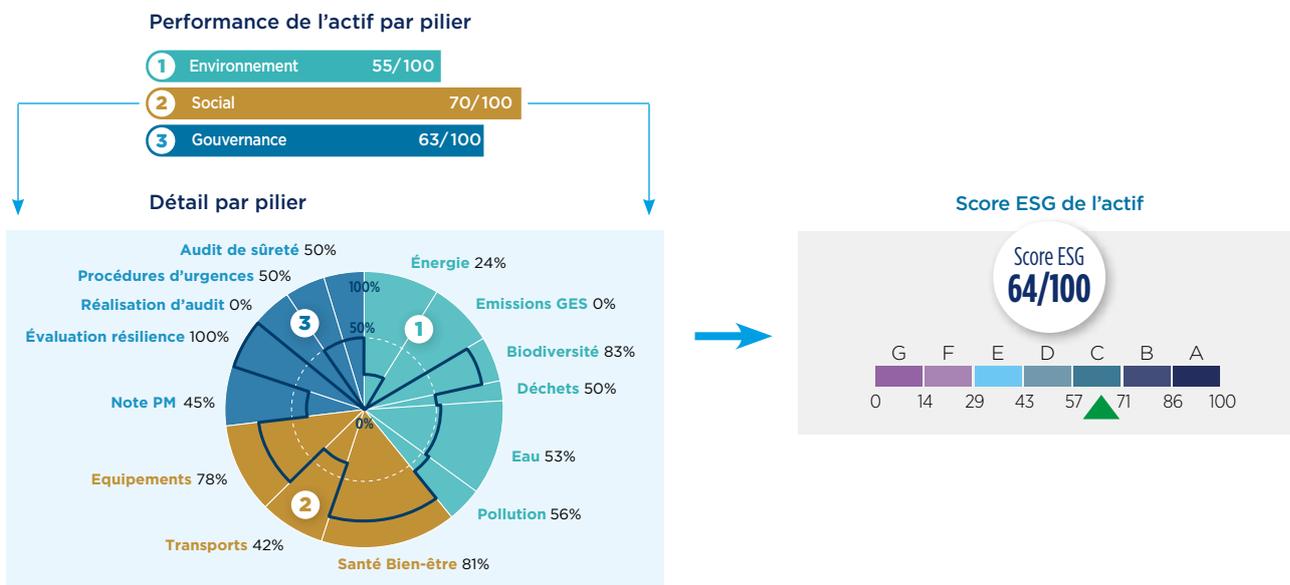
1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :

- Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :

- **"Best-in-progress"**, c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
- **"Best-in-Class"**, c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.

- Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.



#### • Score ESG d'EDISSIMMO

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

Ainsi EDISSIMMO obtient la performance ESG (valeur vénale)



Poursuivant sa politique d'amélioration de ses performances ESG, le Fonds EDISSIMMO a défini **une note seuil immeuble de 54/100**. Elle représente des exigences supérieures à la réglementation et aux pratiques du marché et fait émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :

**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 voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.

**Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS**

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.

## 2) 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 ; Cette étude permet de mettre 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

### ■ Les 5 actifs immobiliers d'EDISSIMMO les plus performants

- 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 voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun des 5 actifs les plus performants sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG..

## Enjoy

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



Bureaux  
16 970 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**88/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 86/100

#### Gestion de l'eau :

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

#### Consommation d'énergie renouvelable :

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

#### Performance carbone :

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

### Social : 92/100

#### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés

#### Santé et bien-être

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

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

## United

(en indivision)  
6 boulevard Douaumont,  
92000 Clichy



Bureaux  
7 695 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**82/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 73/100

#### Végétalisation et Biodiversité : Immeuble équipé de terrasses et de patio végétalisés d'une surface de 400 m<sup>2</sup>.

- Le site compte sur la présence exceptionnelle de l'Ophrys Apifera, une orchidée sauvage qui témoigne de la très bonne qualité écologique du site. 3 espaces ont été aménagés pour la faune et la flore : un patio (framboisiers), une terrasse non accessible (habitats pour les insectes), la toiture (maraîchage d'herbes aromatiques). Les occupants sont sensibilisés à ces dispositifs.

#### Consommation d'énergie renouvelable :

- Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans le score ESG de l'immeuble.

### Social : 90/100

#### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés

#### Santé et bien-être

- Mise à disposition d'un espace détente.

Certifié **HQE (Excellent) & BREEAM (Very Good)**

## Grand Stade (SCI Airdf)

261, boulevard de Tournai,  
59650 Villeneuve d'Ascq



Bureaux  
18 965 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**82/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 76/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

### Végétalisation et Biodiversité :

- Présence d'un potager et d'un jardin extérieur.

Social : 87/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Un local vélo et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.
- Des places sont prévues pour les voitures électriques.

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Certifié **HQE Construction Excellent (obtention en 2021)**, **Effinergie + 2013 (obtention en 2021)**, **HQE Bâtiment tertiaire Excellent**.

## Nouveau Bercy (en indivision)

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



Bureaux  
12 970 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**81/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 72/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

### Gestion des déchets :

- Possibilité de récupérer et trier 4 types de déchets recyclables

### Pollution/Gaz à effet de serre :

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

Social : 95/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

## Quai d'Orsay Paris

(SCI SEO)

53 Quai d'Orsay 75007 Paris



Bureaux  
9 574 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**80/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 75/100

**Performance carbone :** l'immeuble s'est équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires. Cela favorise l'émergence de modes de transports n'ayant plus recours aux énergies fossiles. S'équiper en borne de recharge favorise le déplacement en véhicule électrique pour les locataires de l'immeuble et contribue également à augmenter l'accessibilité de l'actif.

### Consommation d'énergie renouvelable :

Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans le score ESG de l'immeuble.

Social : 80/100

### 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 services de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés sur le site de l'immeuble.

Certifié **HQE Exceptionnel**, **BREEAM Excellent**, **LEED Gold+**, **WELL Gold**, **E2C1**

## ■ Les 5 actifs immobiliers d'EDISSIMMO les moins performants

- Ce sont les actifs ayant la notation ESG la plus faible au sein de la SCPI.
- Ces actifs 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 : 54/100.

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

### 105 Faubourg St-Honoré

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

**Bureaux**  
5 592 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

**Environnement : 25/100**  
↳ **Note potentielle : 46/100**

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

**Consommation d'énergie renouvelable :** Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans la note ISR de l'immeuble.

**Social : 53/100**  
↳ **Note potentielle : 60/100**

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



### 48-50 Grandes Arcades

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

**Commerce**  
121 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

**Environnement : 29/100**  
↳ **Note potentielle : 49/100**

**Gestion de l'eau :** prendre des mesures pour réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site.

**Social : 41/100**  
↳ **Note potentielle : 57/100**

**Santé et bien-être :**

- mettre au niveau des meilleures pratiques disponibles pour l'éclairage intérieur
- installer des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.

### Pont des Gabres

(SCI Ekinox)  
54 boulevard d'Alsace, 06400 Cannes

**Commerce**  
4 663 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

**Environnement : 29/100**

**Végétalisation et biodiversité :** améliorer la qualité environnementale du site en augmentant la surface végétalisée du site.

**Social : 45/100**

**Transports :** Favoriser l'accès aux mobilités douces en installant des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers.

## Monoprix Puteaux

(SCI Ekinox)

111-113 rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux



Commerces  
5 716 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**39/100**

au 31/12/2021



**Environnement : 17/100**

↳ **Note potentielle : 43/100**

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

**Gestion de l'eau :** installer des sous-compteurs pour mesurer la consommation d'eau par locataire

**Gouvernance : 70/100**

↳ **Note potentielle : 83/100**

**Audit :** réaliser un audit énergétique et technique et mettre en place toutes les actions préconisées

**Social : 39/100**

↳ **Note potentielle : 45/100**

**Santé et bien-être :**

- installer un dispositif individuel de contrôle de la ventilation qui permet aux employés d'ouvrir la fenêtre ou de modifier les apports d'air neuf
- installer à toutes les fenêtres des protections contre l'éblouissement contrôlable par les employés du bâtiment

## 67 Grandes Arcades

(SCI Ekinox)

48-50 rue Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg



Commerce  
62 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**

au 31/12/2021

**Environnement : 35/100**

↳ **Note potentielle : 53/100**

**Gestion de l'eau :**

- Mettre en place des équipements hydro économes.

**Social : 37/100**

↳ **Note potentielle : 52/100**

**Santé et bien-être :**

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

■ Les 5 actifs immobiliers d'EDISSIMMO les plus importants en valeur 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.

## Cœur Défense Paris

(SCI Hold)

5-7 place de la Défense,  
92400 Courbevoie

Bureaux  
182 760 m<sup>2</sup>

Score ESG  
74/100  
au 31/12/2021



Environnement : 61/100

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

Social : 89/100

**Transports : offre multiple de services.**

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

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

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

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

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

## In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,  
75009 Paris

Bureaux  
19 855 m<sup>2</sup>

Score ESG  
73/100  
au 31/12/2021



Environnement : 78/100

**Gestion de l'eau :**

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

**Gestion des déchets :**

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

**Réduction des émissions de gaz à effet de serre :**

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

Social : 80/100

**Transports : offre multiple de services**

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés

**Santé et bien-être :**

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

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

## Tour Egée (SCI SEO)

9-11 allée de l'Arche,  
92400 Courbevoie



Bureaux  
52 027 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**59/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 63/100

#### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

#### Gestion des déchets :

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

#### Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site

### 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, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe

#### Santé et bien être :

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

Certifié **HQE Exploitation / BREEAM-In-Use**

## Loopsite (SCI Munich 104)

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich,  
Allemagne



Bureaux  
42 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**58/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 55/100

#### Gestion de l'eau :

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

#### Gestion des déchets :

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

### Social : 63/100

#### Transports : offre multiple de services

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

- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés

#### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

## Potsdamer Platz

(SCI Postbock)

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



Bureaux  
19 800 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**53/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 42/100

#### Gestion de l'eau :

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

### Social : 53/100

#### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe

- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés

#### Santé et bien-être :

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

### 3) Les certifications des actifs immobiliers de la SCPI EDISSIMMO

Au 31/12/2021 la SCPI EDISSIMMO compte **47,65 %** des actifs en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre 46,86 % en 2020.

#### Les certifications d'un immeuble

## West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France  
92300 Levallois-Perret

  
Bureaux  
**28 000 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**77,87/100**  
au 31/12/2021



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages.

Construit en 1992, il a fait l'objet de restructurations importantes qui ont pris fin en 2020.

Il comprend 4 000 m<sup>2</sup> de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique.

Pour le confort des salariés, 325 places de parking, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos sont disponibles.

- **Well Gold 2015** : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. Label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. Garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints et que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.
- **HQE Excellent** : 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. Très bon niveau de performance.**
- **BREEAM Excellent** : Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Très bon niveau de performance.

#### ■ Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI d'EDISSIMMO en 2021

##### 1) Les huit indicateurs suivis sur EDISSIMMO

Dans le cadre de sa politique ISR<sup>1</sup>, la SCPI suit plus spécifiquement 8 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG.

Cette notation concerne tous les actifs immobiliers gérés par EDISSIMMO.

<sup>1</sup> 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.

Pour chacun des enjeux, la note d'EDISSIMMO est comparée à une note de référence qui permet à la SCPI de situer sa performance

• Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle du GRESB comparateur international des performances ESG des actifs "réels".

• Pour les 6 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

#### Notes obtenues au 31/12/2021 par EDISSIMMO sur les 8 enjeux environnementaux et sociaux.

## 1 Enjeu énergétique



**168 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
(174 en 2020)  
Note Edissimmo

**170 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence GRESB

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

**Au 31/12/2021, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'Edissimmo est de 168 kWh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le fonds Edissimmo est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

## 2 Enjeu carbone



**27 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(29 en 2020)  
Note Edissimmo

**35,80 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence GRESB

▶ **La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes 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 31/12/2021, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'Edissimmo est évaluée à 27 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 35,80 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 le GRESB.

### 3 Enjeu mobilité



**39,6**  
(40,3 en 2020)  
Note Edissimmo

**39,46**  
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 39,6/100** : 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.

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**68,1**  
(68,7 en 2020)  
Note Edissimmo

**66,84**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Manager basée sur les principes et exigences de la Charte Fournisseur présentée ci-après.

**La note de 68,1/100 à l'échelle du Fonds Edissimmo traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Manager.** Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**15,4**  
(8,6 en 2020)  
Note Edissimmo

**8,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 15,4 obtenue sur la SCPI Edissimmo traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

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

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

une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

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

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

**Au 31/12/2021, les immeubles détenus par Edissimmo** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 2 545 431 KWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention des actifs par la SCPI.

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**37,5**  
(35,1 en 2020)  
Note Edissimmo

**37,5**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 37,5 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou

comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

**En 2021, Edissimmo dispose d'une surface végétalisée de 188 023 m<sup>2</sup>.** Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Edissimmo compte **4 ruches en toiture de ses immeubles.** Leur installation a été facilitée afin de permettre le retour des abeilles, insectes pollinisateurs, en ville.

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**78,1**  
(77,5 en 2020)  
Note Edissimmo

**76,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 78,1/100 traduit la performance de la SCPI à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
(100 en 2020)  
Note Edissimmo

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. **Edissimmo** obtient une note de 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.

## 2) L'empreinte carbone

Pour lutter contre le **réchauffement climatique** et répondre aux enjeux des Accords de Paris, la SCPI EDISSIMMO agit sur ses immeubles de manière à réduire très sensiblement ses émissions de GES et par conséquent, l'empreinte carbone de chacun de ses actifs.

Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du fonds EDISSIMMO en kilogrammes de CO2 émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d'actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

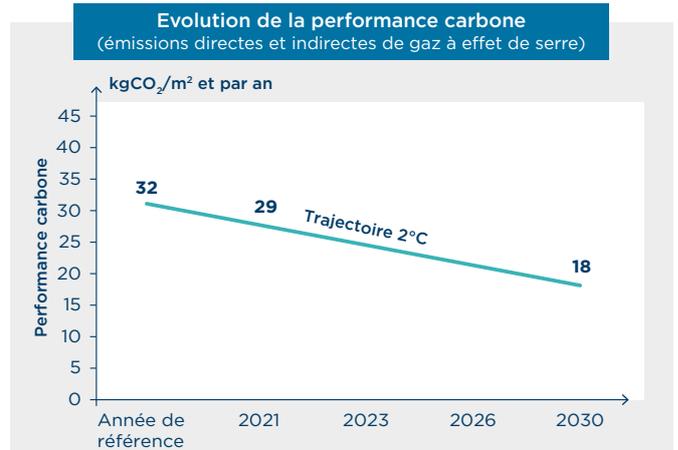
La courbe ci-contre illustre la trajectoire que la SCPI EDISSIMMO devrait suivre d'ici 2030 afin de respecter une limitation du réchauffement planétaire de 2°C.

Cette trajectoire se traduit par la réduction d'émissions de gaz à effet de serre des actifs d'EDISSIMMO.

Chaque actif contribuera ainsi à cet objectif par la baisse de son empreinte carbone.

Le poids kgCO2 émis par m² et par an démarre à **32** pour l'année de référence et vise un poids de **18** en 2030.

Comme nous le montre la trajectoire ci-contre, le Fonds EDISSIMMO, grâce à l'amélioration de la performance de ses actifs, réussi à se maintenir sur la trajectoire établie.



## 3) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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. Cinq risques sont considérés dans l'analyse réalisée :

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 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.

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

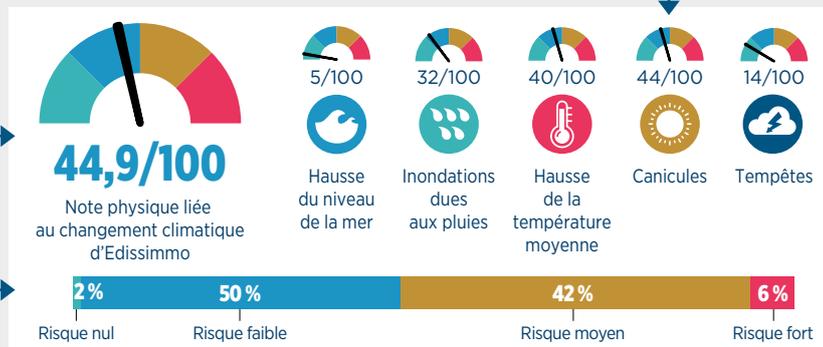
### Pour Edissimmo : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise en 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C'est le cas d'Edissimmo, avec une note de 45,3/100 qui est donc faiblement exposé.

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique d'Edissimmo est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicule évalué à 44/100.**

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 44,9/100.**

Enfin, la répartition des actifs d'Edissimmo selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.



#### 4) La politique d'engagement appliquée par la SCPI auprès des locataires et des parties prenantes

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de maintenance des actifs.

##### a. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide Ecogeste conçu en 2020.

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses.

Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, individuellement, d'agir dans ces situations du quotidien : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. A ce jour, ce dernier a été transmis à l'ensemble des sociétés Property Manager.

Ce guide a été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen de la SCPI.

Par ailleurs, sensible aux retours favorables des locataires disposant de ce guide, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de création et devrait voir le jour en 2022.

##### b. Les parties prenantes clés

Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. Cette politique est à destination des parties prenantes dites "clés" que sont les sociétés de Property Management, Facility Management et Promoteurs Immobiliers. En effet, en lien direct avec les immeubles, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

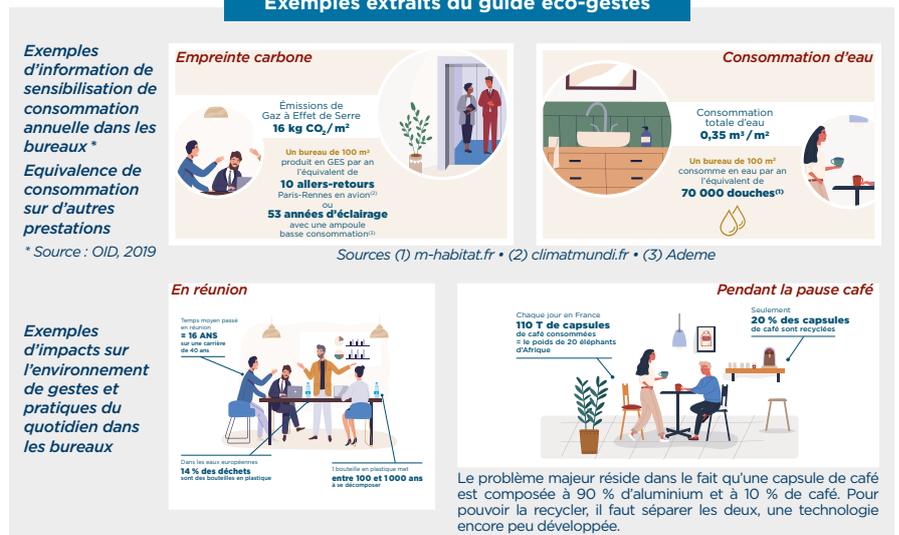
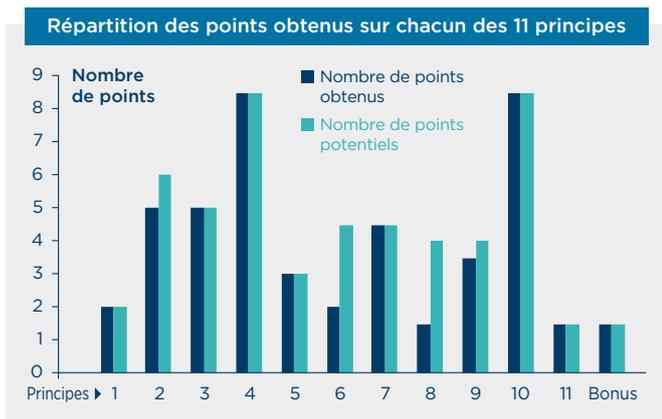
Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place d'une **Charte Fournisseur** pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de cette charte.

La **Charte Fournisseur** mise en place depuis 2019, à laquelle les prestataires principaux **doivent** adhérer, **se base sur 11 principes issus des fondamentaux de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, adaptée au secteur de l'immobilier. Ces 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site web d'Amundi Immobilier - [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires est soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseur, Amundi Immobilier encourage chaque prestataire à remplir le questionnaire.

Parmi ces 11 principes, nous pouvons relever la promotion de l'économie circulaire, la parité homme-femme, l'économie de ressources énergétiques,...

*Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur*



Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires principaux dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la Charte Fournisseur. Des exemples de questions sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier - [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

Concernant les sociétés de *Property Manager*, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échange et la co-construction entre les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE.

L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'ils ont obtenu au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties dans la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

Dans cet exemple, la société de Property Management serait " challengée " sur sa capacité à améliorer ses pratiques sur les principes 2, 6, 8 et 9 où des marges de progressions sont constatées.

Amundi Immobilier veillera à entretenir une relation durable avec ses parties prenantes clés en initiant l'échange à minima annuellement avec chaque PM. Ces points d'étapes permettront de suivre l'avancement des améliorations et d'encourager les sociétés de Property Management dans l'optimisation de leurs pratiques.

En 2020, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien. Au 31/12/2021, le déploiement progresse et Amundi Immobilier compte 86 % (82 % en 2020) de sociétés PM ayant signé la charte et 94 % (92 % en 2020) ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE. Cette même démarche a aussi été initiée auprès des sociétés Facility Management et des Promoteurs Immobiliers : fin 2021, 30 % des sociétés de Facility Management recensées ont signé la charte. En revanche, les sociétés Promoteurs Immobiliers n'avaient pas encore signé la charte.

L'objectif d'Amundi Immobilier est d'atteindre 100 % de signature de la charte fournisseurs par les principaux prestataires d'ici 2024.

Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

## ■ La réglementation renforce les exigences de performances ESG

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.  
Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1<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 2030 ;
- 50 % d'ici 2040 ;
- 60 % d'ici 2050 ;

2 - Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/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, ce dernier déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, qui est une étape déterminante pour chiffrer précisément la consommation énergétique des bâtiments et, de cette manière, identifier la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, l'identification des travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation ; optimisation des réglages des bâtiments ; changements des équipements ; etc.) et le chiffrage du coût qui y est associé sont en cours

### 2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

L'article 29 de loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat" est venu modifier l'article 173 de la loi du 17 août 2015.

Il donne des indications sur les informations à fournir par les sociétés de gestion de portefeuille concernant la prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance ; particulièrement en matière climatique et de biodiversité. Le décret du 27 mai 2021 pris pour l'application de l'article 29 de la loi Energie Climat précise les modalités de publication de ces informations.

Les informations qui suivent sont donc publiées au titre de l'article 29 de la Loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat".

#### ■ Biodiversité

Au travers de sa labellisation ISR, la SCPI EDISSIMMO a pris l'engagement de favoriser la réintroduction de la biodiversité en territoire urbain lors de la végétalisation de ses actifs

En parallèle, la Société de gestion Amundi Immobilier et la SCPI EDISSIMMO ont rejoint l'initiative BIG Biodiversity pilotée par l'OID afin de contribuer à l'essor de la connaissance concernant l'impact d'un projet immobilier sur la biodiversité et la création d'indicateurs de places afin de pouvoir mesurer cet impact.

Cette connaissance sera mise à disposition de la SCPI EDISSIMMO et permettra, à terme, de répondre aux exigences de l'article 29 de la loi énergie climat qui fait de la biodiversité un axe majeur à intégrer dans les stratégies immobilières.

Cette démarche permettra au fonds de fixer un objectif visant à répondre aux enjeux identifiés par la Convention sur la diversité biologique et communiquera sur la manière dont il contribue à réduire les principales pressions portant sur la biodiversité et à prendre les principaux risques liés à son érosion.

#### ■ Enjeux climatiques

Un bilan carbone permettant d'identifier les émissions de gaz à effet de serres générées par l'utilisation du site (scope 1 et 2) et les émissions générées par sa phase de construction (scope 3) est réalisé pour chaque actif détenu par le fonds. Par voie de conséquence, le fonds bénéficie également d'un bilan carbone sur ses scopes 1, 2 et 3.

Le Fonds est en train de fiabiliser les données collectées et de construire la stratégie qui lui permettra de se fixer un objectif quantitatif de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre à court moyen et long terme afin de construire une trajectoire compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris et pouvoir en informer les porteurs de parts.

#### ■ Intégration de critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de durabilité du Fonds EDISSIMMO s'intègre dans les processus définis par Amundi Immobilier dans la note "Analyse du risque de durabilité des actifs immobiliers non cotés" disponible dans la rubrique "Notre engagement responsable sur son site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

En complément de la prise en compte de ces risques de durabilité, la SCPI EDISSIMMO mesure depuis plusieurs années déjà l'exposition de chacun de ses actifs aux principaux risques auxquels ils peuvent être soumis du fait du réchauffement climatique (cf. page 21) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique). Pour rappel, cela prend la forme d'une note sur 100 permettant de rapidement appréhender l'exposition du bâtiment à 5 risques principaux :

- Les submersions marines,
- Les inondations dues aux précipitations
- L'augmentation de la température moyenne,
- Les canicules,
- Les tempêtes.

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

• **L'article 7** de ce Règlement prévoit la publication des PAI (principal adverse impacts) : principales Incidences négatives en matière de durabilité

Pour les fonds répondant aux exigences de l'article 8 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation, la Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

• **L'article 11** impose à la Société de gestion pour les fonds classés article 8 SFDR, de décrire la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales sont respectées.

Le Fonds EDISSIMMO promeut des caractéristiques environnementales et à ce titre est classé Article 8 conformément au Règlement "Disclosure".

Outre l'application de la Politique d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, le fonds EDISSIMMO promeut ces caractéristiques via une analyse Environnementale, Sociale et Gouvernance (ESG) accrue des titres détenus (au moins 90 % des actifs font l'objet d'une notation extra-financière précisée dans les pages précédentes), en mettant en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille.

Pour ce faire, les critères ESG mis en œuvre par le Fonds EDISSIMMO sont appréciés selon une combinaison d'approches "Best in Class" et "Best in Progress".

### 4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le fonds EDISSIMMO est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (règlement Disclosure sur la durabilité des investissements).

- L'objectif et la politique d'investissement du Fonds prennent en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

- Le Fonds peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) Environnemental (aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. Le fonds ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

**Règlement sur la Taxonomie : Règlement (UE) 2020/852 sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.**

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques,
- adaptation aux changements climatiques,
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévention et contrôle de la pollution,
- protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière

significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux (principe "do no significant harm" ou "DNSH"), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxonomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie ; certains critères restant encore à être publiés.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxonomie, la Société de gestion Amundi Immobilier s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

Nonobstant ce qui précède, le principe "ne pas nuire de manière significative" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le Fonds EDISSIMMO est actuellement en cours de quantification de ses engagements en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

La société de gestion a connaissance des critères déjà publiés dans le rapport des Normes techniques réglementaires ("Regulatory Technical Standards" ou "RTS") daté du 6 avril 2022. Elle suit de près l'évolution de la réglementation et fait ses meilleurs efforts pour divulguer le degré d'alignement sur les investissements durables dès que cela sera raisonnablement possible après l'entrée en vigueur des RTS.

## ■ 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 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 serres

**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.

**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 dynamise les filières écoresponsables. Ce label repose sur la volonté de valoriser les initiatives en faveur d'une construction plus responsable qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la qualité environnementale.

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

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

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

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

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

### 1 - Évolution du patrimoine

#### ■ Les acquisitions (y compris VEFA)

##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 Bobigny (en indivision)	Bureaux		19 650 000	03/08/2021	

##### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Riesstrasse 8-26 - 80 922 Munich Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	2 577	13 863 560	11/03/2021	
Zac de l'Arenas - 06000 Nice (VEFA) (via la SCI Airdf)	Bureaux	4 637	20 367 687	10/03/2021	
261 bd de Tournai - 59650 Villeneuve d'Ascq (via la SCI Airdf)	Bureaux	19 545	63 784 050	30/04/2021	
Klimentská 46, Prague 1, République Tchèque (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	8 781	32 700 000	25/11/2021	
147 bd René Cassin - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	Hotel	3 203	12 755 421	26/10/2021	

(1) AEM : Acte En Main.

#### ■ Les cessions

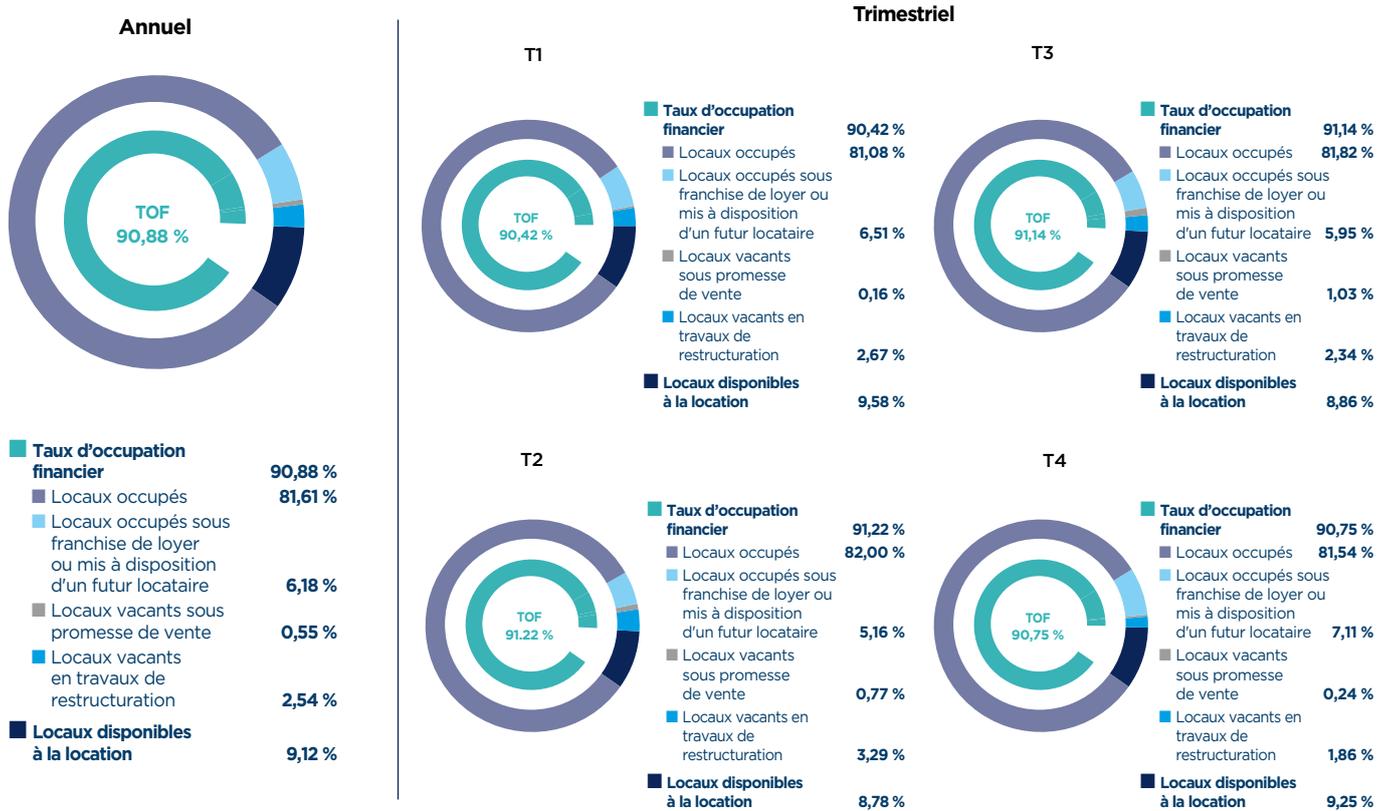
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
Carré Louvain - 57200 Sarreguemines	Commerces	2 600 000	-7 427 610	
27 boulevard Joseph Vernet - 13000 Marseille	Bureaux	14 150 000	8 004 426	1 018
1 place de la Coupole - 92084 Paris La Défense	Bureaux	33 975 000	-34 490 920	
16 rue Jean Marie Leclair - 69009 Lyon	Bureaux	64 000 000	4 424 602	2 964

# Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2022

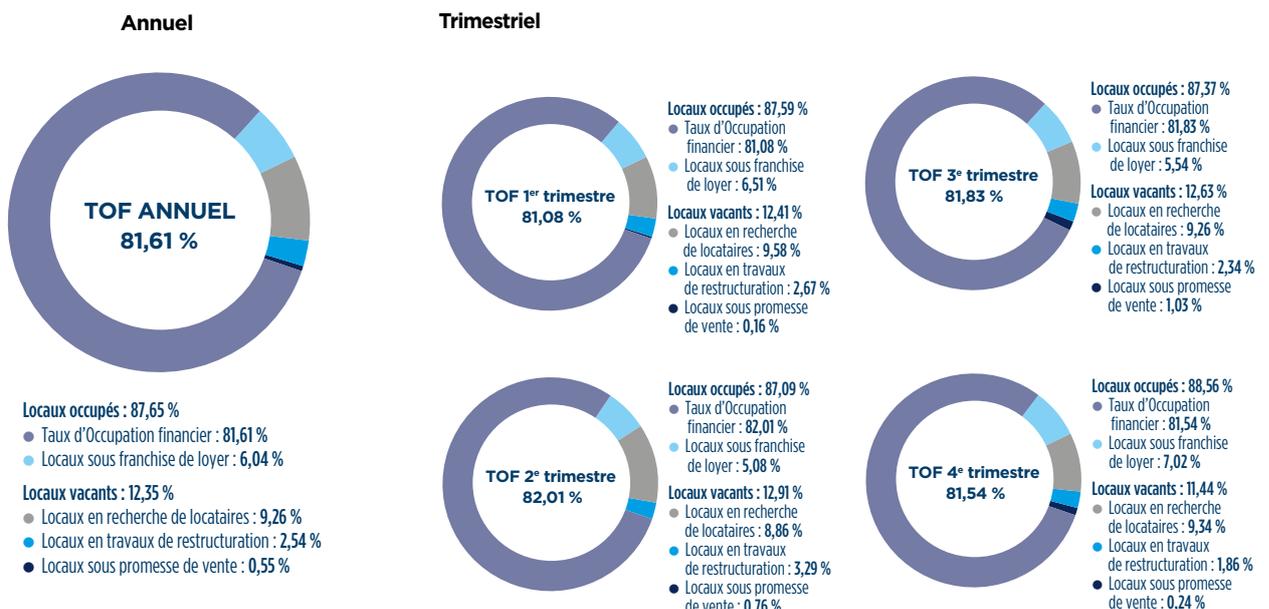


Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse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

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

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

■ Le taux d'occupation financier annuel calculé selon l'ancienne méthode



Le TOF exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité était louée. Pour rappel avant la réforme du calcul en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le TOF comprenait uniquement les actifs occupés. Il n'intégrait pas les actifs sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux sous promesse de vente, les locaux vacants en travaux de restructuration (sous conditions).

## ■ Les baux

Durant l'année 2021, 269 baux ont été signés, représentant une surface globale de 175 777 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 21 691 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2021 (en quote part) incluent:

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (en K€)
Rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (via la SCI Académie Montrouge)	4 915	1 715
ZAC du Val Bréon - 77610 Châtres	34 258	1 644
Rue du Val Claret - 73320 Tignes (en indivision)	8 424	1 383
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	3 819	920
Gare TGV de Valence - 26300 Alixan	5 186	778
Route de Grenade - 31840 Seilh	12 707	560
455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	2 448	493
455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	1 797	401
27 rue Duret - 75016 Paris	725	358

## ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, le stock de locaux vacants s'élevait à 129 066 m<sup>2</sup>.

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation / Hébergement	Total
Paris	12 505			208		12 713
Ile-de-France	30 950	14 364	42 556	8 889	140	96 899
Province	9 962			4 510	651	15 123
Etranger	4 206			118	7	4 331
<b>Total</b>	<b>57 623</b>	<b>14 364</b>	<b>42 556</b>	<b>13 725</b>	<b>798</b>	<b>129 066</b>

## ■ Les contentieux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-8 977 800,15	-6 911 611,49	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-3 054 587,56	-3 082 345,34	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	1 505 931,65	1 016 156,68	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-10 526 456,06</b>	<b>-8 977 800,15</b>	<b>17,25 %</b>

## Contentieux significatifs

Adresse Immeuble	Montant de contentieux en QP EDISSIMMO au 31/12/2021 (en k€)
67/69 Rue De Douai - 75009 PARIS	554

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 035 615
Montant (en €)	245 440 755
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	283 569
Montant (en €)	61 835 056
Nombre de parts en attente de retrait	

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>													
Nombre de parts	69 732	90 670	104 740	82 294	80 251	88 497	72 559	50 010	53 333	78 365	171 105	94 059	1 035 615
Montant (en €)	16 526 484	21 488 790	24 823 380	19 503 678	19 019 487	20 973 789	17 196 483	11 852 370	12 639 921	18 572 505	40 551 885	22 291 983	245 440 755
<i>Demande de Retraits</i>													
Nombre de parts	20 454	19 306	36 684	33 388	32 893	18 519	16 254	17 924	30 465	14 957	22 922	19 803	283 569
Montant (en €)	4 460 199	4 209 866	7 999 313	7 280 587	7 172 648	4 038 253	3 544 347	3 908 507	6 643 198	3 261 523	4 998 371	4 318 242	61 835 056
Nombre de parts en attente de retrait													

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

#### ■ Marché de gré à gré

60 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

## 2 - Le capital

### ■ Évolution du capital fin de période

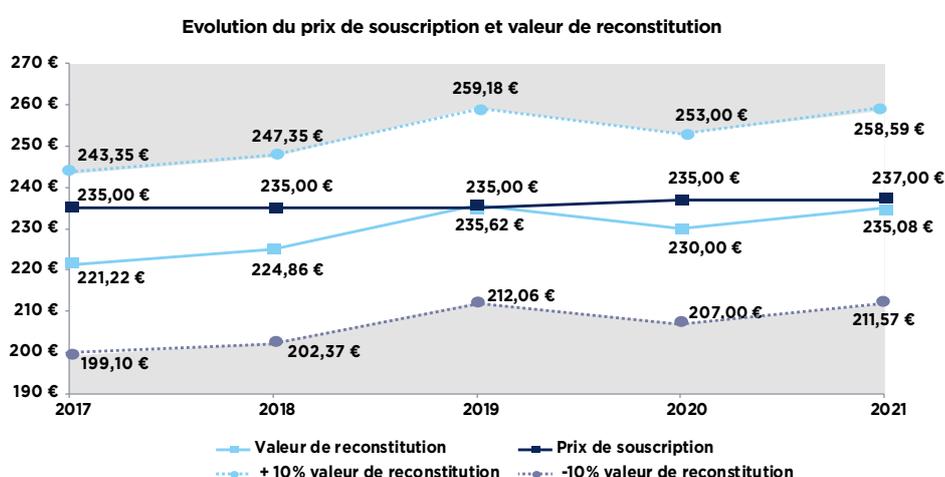
	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal (en €)	1 710 550 098	1 951 143 822	2 316 290 256	2 475 305 145	2 590 368 183
Nombre de parts	11 180 066	12 752 574	15 139 152	16 178 465	16 930 511
Nombre d'associés	57 147	58 627	60 380	60 844	60 805
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) <sup>(1)</sup>	397 339 498	369 539 380	564 809 313	250 239 158	183 605 699
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	35 311 214	33 545 667	48 603 675	24 384 222	19 618 345
Prix de souscription au 31 décembre (en €) <sup>(2)</sup>	235	235	235	237	237

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

Au 31 décembre 2021, le nombre de parts en jouissance est de 16 606 870 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 16 188 418.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2017

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 2021, le prix de souscription fixé à 237 € se situe 0,80 % au-dessus de la valeur de reconstitution.



## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2021 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 725 471 394,18 € hors droits et à 3 930 646 113,62 € droits inclus, soit une hausse de 4,78 % droits inclus entre 2021 et 2020.

(en €)	31/12/2021	31/12/2020	Évolution 2020/2021
Valeur de réalisation	3 456 783 160,40	3 226 736 659,84	7,13 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

#### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Valeurs de la SCPI</b>		
Valeur comptable	3 295 261 182,13	3 185 665 577,13
Valeur de réalisation	3 456 783 160,40	3 226 736 659,84
Valeur de reconstitution	3 980 086 167,18	3 721 020 542,96
<b>Valeurs de la SCPI par part</b>		
Valeur comptable	194,63	196,91
Valeur de réalisation	204,17	199,45
Valeur de reconstitution	235,08	230,00

#### Valeur comptable

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

#### Valeur de réalisation

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

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

#### Valeur de reconstitution

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

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

### III - Performance

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

Ainsi, le taux de distribution :

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

#### Taux de distribution

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

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

	2021	2020
<b>Taux de distribution</b>	<b>3,67 %</b>	<b>3,90 %</b>
• Dividende brut par part	8,70 €	9,18 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(1)</sup> en %	16,40 %	25,90 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	237,00 €	235,00 €

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

Calcul du dividende brut par part		2021	2020
Dividende brut par part	= A + B	8,70 €	9,18 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	8,53 €	8,93 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,17 €	0,25 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,12 €
• Impôt payé sur les revenus locaux provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,17 €	0,12 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(1)</sup>	(3)	0,25 €	0,16 €
<b>Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>8,28 €</b>	<b>8,77 €</b>

(1) Montant pouvant varier si l'associé a demandé l'option globale pour l'imposition au barème progressif.

Pour rappel, le TDVM s'élève à 3,60 % en 2021, et à 3,78 % en 2020.

#### Rendement global immobilier

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

	2021	2020
<b>Rendement global immobilier</b>	<b>+ 6,04 %</b>	<b>+ 2,00 %</b>

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	237,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €
Variation n/n-1	0,85 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	204,17 € <sup>(1)</sup>	199,45 €	203,31 €	193,04 €	188,23 €
Variation n/n-1	2,37 %	-1,90 %	5,32 %	2,56 %	1,47 %

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2022.

#### Taux de rendement interne (TRI)

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

	5 ans	10 ans
<b>Taux de rendement interne (TRI)</b>	<b>+ 2,66 %</b>	<b>+ 5,78 %</b>

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## IV - Les comptes simplifiés

### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	59 811 644,21	61 150 449,58	
Autres produits	1 312 417,00	524 330,87	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	83 908 925,43	65 003 328,64	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>145 032 986,64</b>	<b>126 678 109,09</b>	<b>14,49 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-4 774 378,62	-5 031 375,44	
Frais généraux	-13 403 047,81	-12 145 071,89	
Travaux de remise en état	-205 489,14	-55 284,97	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-3 147 554,48	-3 553 412,54	
Provisions pour charges non récupérables	-3 145 599,94	-3 055 876,29	
Charges financières sur emprunts	-5 718 722,86	-4 223 602,31	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-30 394 792,85</b>	<b>-28 064 623,44</b>	<b>8,30 %</b>
Résultat exceptionnel	-	-	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>114 638 193,79</b>	<b>98 613 485,65</b>	<b>16,25 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	7,08	6,55	8,05 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-8,53	-8,93	-4,48 %
dont Distribution plus-value immobilière		-1,72	-100,00 %
dont Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-0,40	-1,65	-75,76 %
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	5,98	7,43	-19,45 %

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-318 499,86	-52 849,59	
Assurances	-58 108,38	-57 937,72	
Honoraires	-1 330 533,47	-1 466 168,08	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-3 130 248,66	-3 369 412,58	
Autres	63 011,75	-85 007,47	
<b>Total</b>	<b>-4 774 378,62</b>	<b>-5 031 375,44</b>	<b>-5,11 %</b>

#### Dont entretien et réparations

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

Site	Code postal	Ville	Nature	(en €)
278 Bonaparte	92500	Rueil-Malmaison	Divers travaux d'entretien réparation parking	-86 919,82
2 place aux étoiles	95200	Saint Denis	Travaux d'entretien étanchéité	-42 909,80
Tour de Lille	59000	Lille	Travaux remplacement tuyauterie	-26 599,33
330 Vaugirard	75015	Paris	Travaux électricité	-20 975,00
Autres immeubles			Divers travaux d'entretien	-141 095,91
<b>Total</b>				<b>-318 499,86</b>

#### Dont assurances

Le montant de - 58 108,38 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2021.

#### Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-705 757,13
Divers	-624 776,34
<b>Total</b>	<b>-1 330 533,47</b>

#### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-2 172 742,20
Taxes sur bureaux	-931 088,95
Impôts et taxes diverses	-26 417,51
<b>Total</b>	<b>-3 130 248,66</b>

#### Dont Autres

Nature	(en €)
Frais d'actes et contentieux	-83 572,19
Panneau publicitaire	
Remboursement assurance	146 583,94
<b>Total</b>	<b>63 011,75</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 de travaux quinquennal 2022-2026.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(en €)
<b>Provision pour gros entretien final au 31/12/2020</b>	<b>-1 188 349,80</b>
Dotation aux provisions	-1 265 094,47
Reprise de provisions	443 793,30
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	
<b>Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2021</b>	<b>-2 009 650,97</b>
Solde dotation reprise	-821 301,17
Charges de gros entretien	-370 006,87
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-1 191 308,04</b>

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
14-18 avenue Gendarme Casternat	77500	Chelles	Entretien trottoir roulant, Bassin d'orage	-206 652,26
4,6 rue Marceau-Axium	92130	Issy les moulineaux	Divers travaux de remise en état	-96 560,72
88 ter Lederer	92100	Boulogne	Ravalement façade	-80 542,73
278 bonaparte	92500	Rueil Malmaison	Réfection étanchéité et électricité	-73 271,50
Le rivay	92300	Levallois-Perret	Travaux terrasse	-55 588,27
7 dautier	78640	Vélizy	Peinture, réfection ouvrant et sol	-53 174,50
31 opéra	75002	Paris	Mise en conformité ascenseur	-41 921,12
3-5 rue saint St Georges	75009	Paris	Travaux remplacement VMC	-40 332,44
Reclassement de charges antérieures en investissements				353 634,52
Autres Immeubles				-75 592,85
<b>Total</b>				<b>-370 006,87</b>

## Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à -205 489,14 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
Boulevard de Turin	59000	Lille	Remise en état des sols	-87 751,36
11 Quai Dion Bouton - Puteaux	92800	Puteaux	Travaux de remise en état	-46 457,45
Boulevard Paul Montel	06000	Nice	Divers travaux	-23 005,79
Autres Immeubles				-48 274,54
<b>Total</b>				<b>-205 489,14</b>

## Frais généraux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-8 390 661,17	-7 472 787,64	
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-93 165,00	-88 940,00	
Frais divers de gestion	-3 142 090,21	-4 435 569,53	
Impôts étrangers	-1 777 131,43	-147 774,72	
<b>Total</b>	<b>-13 403 047,81</b>	<b>-12 145 071,89</b>	<b>10,36 %</b>

Les frais généraux incluent :

- la rémunération de gestion incluant :
  - la commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 8 153 895,17 € en 2021.
  - la commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 23 670 €.
  - 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 166 426 €.

- la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour 46 670 €.
- les frais divers de gestion pour un montant de 3 142 090,21 € incluent notamment :
  - des honoraires de relocation (347 337,69 €).
  - des coûts liés à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (638 660,00 €).
  - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (357 846,00 €).
  - les honoraires d'expertises comptables (732 420,28 €).
  - les frais bancaires (463 765,80 €).
  - les honoraires d'intermédiaires (328 227,30 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 1 691 160,36 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 937 379,62 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redditions de charges) pour 517 059,96 €.

## Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 5 718 723 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

- d'une part en intérêts sur emprunts pour un total de 5 361 413,42 € :

Établissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2021
LCL	08/12/2015	50 000	Long terme	-760	Oui
LCL	19/04/2018	50 000	Long terme	-801	Non
SG	05/04/2018	50 000	Long terme	-1	Oui
BECM	31/01/2020	50 000	Court terme	-269	Oui
BECM LT	18/01/2021	50 000	Long terme	-481	Non
BNP	22/07/2020	60 000	Court terme	-267	Oui
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-583	Non
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-563	Non
CADIF	21/01/2019	50 000	Long terme	-664	Non
CADIF	27/11/2019	50 000	Long terme	-481	Non
CADIF	30/03/2019	50 000	Court terme	-491	Non

- d'autre part en produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour l'immeuble Château des Rentiers (Paris 13<sup>e</sup>) pour -130 930,08 €.

- les charges restantes correspondent aux charges bancaires diverses de la SCPI.

## La distribution

### Distribution et report à nouveau 2021

(en € en cumul)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (R.A.N.) comptable début période	116 839 325,11	7,43
Résultat comptable	114 638 193,79	7,08
Distribution brute annuelle	-131 685 114,16	-8,13
Distribution de plus-value immobilière		
Distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	-6 490 609,96	-0,40
<b>Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat<sup>(1)</sup></b>	<b>99 383 498,52</b>	<b>5,98</b>

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

### Distribution prévisionnelle 2022

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes prévisionnels trimestriels avant impôt sur revenus financiers de 2,07 € par part, soit 8,30 € en base annuelle avant impôt sur revenus financiers. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains et du résultat réel de l'exercice 2022, la distribution avant impôt sur revenus financiers pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(2)</sup>	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(1)</sup>
7,08 €	8,53 €	6,54 €	5,64 €	0,90 €

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(2)</sup>	Revenus imposables <sup>(2)</sup>
7,08 €	8,53 €	2,27 €

<sup>(1)</sup> Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

<sup>(2)</sup> Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31 décembre 2021.

<sup>(3)</sup> Dont plus-values immobilières distribuées - €  
Dont distribution exceptionnelle report à nouveau (R.A.N.) sur exercice antérieur 0,40 €

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 2021 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 2021 est de 24,9 %, 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 2021 est de 2,4 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 134,5 %
- levier méthode de l'engagement : 135,9 %

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

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

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

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

### e. Risques de taux et de change

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

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

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2021 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

### f. Risque opérationnel

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

## IV - Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI EDISSIMMO

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

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

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

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

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

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

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

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il présente chaque année un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission à l'Assemblée Générale et 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 5 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en février, 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 (dividendes, prix de part, cessions, acquisitions). Il formule son avis sur le projet de résolutions présenté à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cession et d'acquisition.

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

#### ■ Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services

d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### ■ Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- 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 acteurs,
- 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) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où 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.

#### ■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

#### ■ Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux équipes

opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

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

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

#### ■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2021, 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 (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## ■ 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 financiers que non financiers, 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 :

### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

### **C) Fonctions de support et de contrôle**

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2022

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

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

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

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

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

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

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

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

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

##### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1<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.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

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

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

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

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

##### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

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

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

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

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

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

## ■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

### Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

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

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéficiaires agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat 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) ;
3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce

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

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

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

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

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

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

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

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéficiaires, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

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

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

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

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

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

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Dividendes et distributions assimilées**

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

##### **Produits de placement à revenus fixes.**

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

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

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

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

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

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	206 416	213 196	200 988	252 135	283 569
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,85 %	1,67 %	1,33 %	1,56 %	1,67%
Demandes de cession ou de retraits en attente					-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,37	6,36	8,46	8,09	7,43
Dividende brut versé au titre de l'année	9,95	9,70	9,40	8,93	8,53
Dont distribution de plus-value immobilière	1,19	2,62	0,69	1,72	
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur				1,65	0,40
Résultat de l'exercice	8,76	9,02	8,28	6,55	7,08
Impact changement de méthode PGR/PGE	-0,01				
Report à nouveau (R.A.N.) après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	6,36	8,46	8,09	7,43	5,98
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	2,77	-0,21	0,02	-0,09	-1,87

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.  
PGR/PGE : provisions pour grosses réparations/ provision pour gros entretien.

### ■ Emploi des fonds

(en €)	2020	Variation	2021
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>3 580 287 244,65</b>	<b>-3 342 524,04</b>	<b>3 576 944 720,61</b>
Capital	2 475 305 145,00	115 063 038,00	2 590 368 183,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	594 982 099,65	41 594 437,96	636 576 537,61
Financements / emprunts	510 000 000,00	-160 000 000,00	350 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-3 410 528 030,18</b>	<b>-69 503 520,77</b>	<b>-3 480 031 550,95</b>
Plus ou moins-values comptables	-1 460 992,63	-29 606 044,37	-31 067 037,00
Réserves			
Report à nouveau (R.A.N.)	104 909 983,97	11 520 434,92	116 430 418,89
Investissements	-3 513 977 021,52	-51 417 911,32	-3 565 394 932,84
<b>Total I+II</b>	<b>169 759 214,47</b>	<b>-72 846 044,81</b>	<b>96 913 169,66</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA et CPI <sup>(2)</sup>	-11 549 330,00	1 555 680,00	-9 993 650,00
<b>Total III</b>	<b>-11 549 330,00</b>	<b>1 555 680,00</b>	<b>-9 993 650,00</b>
<b>Montant restant à investir (I + II + III)</b>	<b>158 209 884,47</b>	<b>-71 290 364,81</b>	<b>86 919 519,66</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 décembre 2021 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	161	214	144	22	1 442	1 983
Montant total des factures concernées (en € HT)	643 691,66	6 465 994,00	289 460,44	819 204,21	5 277 119,88	13 495 470,19
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,79 %	7,94 %	0,36 %	1,01 %	6,48 %	16,57 %

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

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

## ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2021 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées			99	72	779	950
Montant total des factures concernées (en € HT)			476 443,13	53 645,52	1 566 038,17	2 096 126,82
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			1,28 %	0,14 %	4,21 %	5,63 %

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

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

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	8,92	79,60 %	7,54	64,36 %	5,56	53,65 %	4,08	47,36 %	3,71	36,10 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	2,10	18,75 %	4,10	35,03 %	4,35	41,90 %	4,36	50,61 %	5,18	50,39 %
Produits financiers	0,05	0,41 %	0,02	0,21 %	0,17	1,63 %	0,09	1,00 %	0,03	0,28 %
Produits divers	0,14	1,24 %	0,05	0,41 %	0,29	2,82 %	0,09	1,03 %	1,36	13,23 %
<b>Total des revenus</b>	<b>11,20</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,71</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,37</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,28</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-0,78	-6,94 %	-0,89	-7,61 %	-0,89	-8,61 %	-0,55	-6,38 %	-0,58	-5,61 %
Autres frais de gestion	-0,37	-3,35 %	-0,36	-3,04 %	-0,12	-1,12 %	-0,29	-3,31 %	-1,51	-14,69 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,08	-0,76 %	-0,08	-0,71 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,35 %	-0,04	-0,37 %
Charges locatives non récupérables	-0,62	-5,50 %	-0,79	-6,73 %	-0,60	-5,79 %	-0,59	-6,84 %	-0,52	-5,04 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-1,85</b>	<b>-16,54 %</b>	<b>-2,12</b>	<b>-18,08 %</b>	<b>-1,66</b>	<b>-15,96 %</b>	<b>-1,45</b>	<b>-16,87 %</b>	<b>-2,64</b>	<b>-25,70 %</b>
<b>Charges internes<sup>(1)</sup></b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,03	0,28 %	0,00	-0,01 %	0,03	0,29 %	0,01	0,12 %	-0,07	-0,64 %
- autres	0,06	0,51 %	0,04	0,34 %	-0,03	-0,33 %	-0,19	-2,17 %	-0,09	-0,89 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,09</b>	<b>0,79 %</b>	<b>0,04</b>	<b>0,33 %</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,03 %</b>	<b>-0,18</b>	<b>-2,05 %</b>	<b>-0,16</b>	<b>-1,53 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-1,77</b>	<b>-15,75 %</b>	<b>-2,08</b>	<b>-17,75 %</b>	<b>-1,66</b>	<b>-16,00 %</b>	<b>-1,63</b>	<b>-18,92 %</b>	<b>-2,80</b>	<b>-27,23 %</b>
Charges financières	-0,67	-6,02 %	-0,61	-5,20 %	-0,43	-4,12 %	-0,43	-5,02 %	-0,40	-3,86 %
<b>Résultat courant</b>	<b>8,77</b>	<b>78,23 %</b>	<b>9,03</b>	<b>77,05 %</b>	<b>8,28</b>	<b>79,88 %</b>	<b>6,55</b>	<b>76,07 %</b>	<b>7,08</b>	<b>68,91 %</b>
Produits exceptionnels		0,02 %	0,00	0,01 %						
Charges exceptionnelles	-0,01	-0,10 %	0,00	-0,02 %						
<b>Résultat net comptable</b>	<b>8,76</b>	<b>78,15 %</b>	<b>9,02</b>	<b>77,04 %</b>	<b>8,28</b>	<b>79,88 %</b>	<b>6,55</b>	<b>76,07 %</b>	<b>7,08</b>	<b>68,91 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)			-1,98	-16,96 %	0,42	4,07 %	-0,76	-8,84 %	-1,45	-14,15 %
Revenu brut distribué	9,95	88,77 %	9,70	82,81 %	9,40	90,63 %	8,93	103,64 %	8,53	83,00 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur							1,65		0,40	
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>	1,19	10,62 %	2,62	22,39 %	0,69	6,68 %	1,72	19,96 %		

(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 2021

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	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)	1 304 587 307,10	1 359 084 330,59	1 406 481 144,09	1 399 808 325,49
Immobilisations en cours	7 365 442,74	7 365 442,74	5 604 295,51	5 604 295,51
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 311 952 749,84</b>	<b>1 366 449 773,33</b>	<b>1 412 085 439,60</b>	<b>1 405 412 621,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-2 009 650,97		-1 188 349,80	
Grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-2 009 650,97</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 188 349,80</b>	
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 990 637 278,69	2 096 216 716,54	1 862 937 668,22	1 910 071 482,41
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 990 637 278,69</b>	<b>2 096 216 716,54</b>	<b>1 862 937 668,22</b>	<b>1 910 071 482,41</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>3 300 580 377,56</b>	<b>3 462 666 489,87</b>	<b>3 273 834 758,02</b>	<b>3 315 484 103,41</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	262 804 904,31	262 804 904,31	238 953 913,70	238 953 913,70
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>262 804 904,31</b>	<b>262 804 904,31</b>	<b>238 953 913,70</b>	<b>238 953 913,70</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,20	0,20	0,20	0,20
Immobilisations financières autres que les titres de participation	538 420,12	538 420,12	543 672,60	543 672,60
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>538 420,32</b>	<b>538 420,32</b>	<b>543 672,80</b>	<b>543 672,80</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	31 191 591,97	31 191 591,97	21 315 305,86	21 315 305,86
Provisions pour dépréciation des créances	-10 526 452,85	-10 526 452,85	-8 977 800,15	-8 977 800,15
Autres créances	47 769 637,73	47 769 637,73	50 790 289,00	50 790 289,00
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>68 434 776,85</b>	<b>68 434 776,85</b>	<b>63 127 794,71</b>	<b>63 127 794,71</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	54 389 712,37	54 389 712,37	176 734 670,93	176 734 670,93
Fonds de remboursement			29 950 513,24	29 950 513,24
Autres disponibilités	66 538 508,14	66 538 508,14	23 297 539,12	23 297 539,12
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>120 928 220,51</b>	<b>120 928 220,51</b>	<b>229 982 723,29</b>	<b>229 982 723,29</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>189 901 417,68</b>	<b>189 901 417,68</b>	<b>293 654 190,80</b>	<b>293 654 190,80</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-453 413,61	-453 413,61	-727 381,28	-727 381,28
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-359 868 147,69	-359 868 147,69	-523 585 806,33	-523 585 806,33
Dettes d'exploitation	-19 375 786,19	-19 375 786,19	-13 229 993,59	-13 229 993,59
Dettes diverses	-79 653 658,35	-79 653 658,35	-85 323 694,21	-85 323 694,21
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-459 351 005,84</b>	<b>-459 351 005,84</b>	<b>-622 866 875,41</b>	<b>-622 866 875,41</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	525 550,75	525 550,75	1 332 054,66	1 332 054,66
Charges à répartir sur plusieurs exercices	564 134,04		578 262,68	
Produits constatés d'avance	235 803,63	235 803,63	179 272,68	179 272,68
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>1 325 488,42</b>	<b>761 354,38</b>	<b>2 089 590,02</b>	<b>1 511 327,34</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 295 261 182,13</b>		<b>3 185 665 577,13</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>3 456 783 160,40</b>		<b>3 226 736 659,84</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 01/01/2021	Affectation du résultat 30/12/2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	2 475 305 145,00		115 063 038,00	2 590 368 183,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>2 475 305 145,00</b>		<b>115 063 038,00</b>	<b>2 590 368 183,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	982 846 146,49		68 542 660,86	1 051 388 807,35
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-323 997 774,84		-20 866 519,16	-344 864 294,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-63 866 272,00		-6 081 703,74	-69 947 975,74
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>594 982 099,65</b>		<b>41 594 437,96</b>	<b>636 576 537,61</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-1 460 992,63		-29 606 044,37	-31 067 037,00
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	104 909 983,97	5 438 731,18	6 081 703,74	116 430 418,89
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>103 448 991,34</b>	<b>5 438 731,18</b>	<b>-23 524 340,63</b>	<b>85 363 381,89</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	98 613 485,65	-98 613 485,65	114 638 193,79	114 638 193,79
Acomptes sur distribution	-86 684 144,51	86 684 144,51	-131 685 114,16	-131 685 114,16
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>11 929 341,14</b>	<b>-11 929 341,14</b>	<b>-17 046 920,37</b>	<b>-17 046 920,37</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>3 185 665 577,13</b>	<b>-6 490 609,96</b>	<b>116 086 214,96</b>	<b>3 295 261 182,13</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 6 081 703,74 € 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 2021 sur le résultat 2020 de 6 490 609,96 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	50 000 000,00	100 000 000,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	40 853 650,00	11 549 330,00
Engagements reçus <sup>(3)</sup>		
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(4)</sup>	40 853 650,00	11 549 330,00
Aval, cautions <sup>(5)</sup>	6 212 358,00	4 241 194,67

(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 de Val Bréon Bât 3 à Châtres et 52 boulevard de Sébastopol à Paris.

(2) Dont 9 993 650,00 € sur les VEFA et CPI et dont 30 860 000,00 € de vente à terme Zloty/Euro.

(3) Emprunts non tirés.

(4) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA et CPI HT restant à payer.

(5) Avals et cautions bancaires.

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	60 055 548,49		61 394 353,86	
Charges facturées	20 081 730,36		19 987 615,34	
Produits des participations contrôlées	82 208 338,70		63 530 257,82	
Produits annexes	1 312 417,00		524 330,87	
Reprise de provisions pour gros entretiens	443 793,30		1 328 370,50	
Transfert de charges immobilières	2 329 748,76		815 261,64	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>166 431 576,61</b>		<b>147 580 190,03</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 081 730,36		19 987 615,34	
Travaux de gros entretien	370 006,87		808 417,79	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	609 944,82		449 228,36	
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 265 094,47		924 747,30	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	10 200 722,33		8 848 798,61	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>32 527 498,85</b>		<b>31 018 807,40</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>133 904 077,76</b>		<b>116 561 382,63</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	784 088,71		36 406,49	
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 505 931,65		1 016 156,68	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	20 961 094,74		26 440 093,81	
Autres produits	874,57		18,06	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>23 251 989,67</b>		<b>27 492 675,04</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	9 545 911,17		8 872 659,38	
Charges d'exploitation de la société	4 508 173,91		4 801 352,89	
Diverses charges d'exploitation	20 120 161,43		24 530 272,33	
Dotation aux amortissements d'exploitation	445 532,92		321 641,60	
Dotation aux provisions d'exploitation	510 121,04		704 804,26	
Dépréciation des créances douteuses	3 054 587,56		3 082 345,34	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>38 184 488,03</b>		<b>42 313 075,80</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-14 932 498,36</b>		<b>-14 820 400,76</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 620 946,10		2 081 313,84	
Autres produits financiers	464 667,06		1 294 612,80	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>2 085 613,16</b>		<b>3 375 926,64</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	5 361 413,42		5 389 882,97	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 036 943,00		893 817,65	
Dépréciations financières	20 642,35		219 722,24	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>6 418 998,77</b>		<b>6 503 422,86</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-4 333 385,61</b>		<b>-3 127 496,22</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations 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>114 638 193,79</b>	<b>98 613 485,65</b>	

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Edissimmo a poursuivi sa croissance courant 2021 avec une collecte nette investissable de 164 M€.

Elle a utilisé cette collecte au travers de l'acquisition d'immeubles et au paiement des appels de fonds des VEFA dans lesquelles Edissimmo est engagée.

Par ailleurs, elle a cédé sur l'exercice 4 immeubles détenus en direct pour un montant total de 115 M€.

Le résultat 2021 s'élève à 7,08 € par part. La distribution réalisée est de 8,53 €, supérieure au résultat, mais couvert par les réserves. Le report à nouveau, après affectation du résultat, s'élève à 5,98 € par part, permettant encore de couvrir 8,5 mois de distribution.

### Evénements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société de Gestion. La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Concernant votre SCPI, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la collecte s'est poursuivie et a permis de réaliser l'acquisition d'un supermarché à Pessac, pour 37 M€ présentant un rendement de l'ordre de 4,7 % immédiat.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le Code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<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 effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Créances et dettes

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

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

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

## Provisions pour créances locataires

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

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

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

## Charges prélevées sur la prime d'émission

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

## Nature des charges non immobilisables

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

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

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

### Travaux de remise en état

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

## Provision pour gros entretien

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. 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 (2022-2026) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

## Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans le chapitre III de la note d'information :

- 8 % TTI au maximum (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % TTI pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues le chapitre III de la note d'information :

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

## Provision pour risques et charges

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

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

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

## Engagements hors bilan

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

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

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	902 704 854,74	923 306 440,00	995 099 219,86	1 004 373 291,00
Commerces	134 688 976,21	72 860 000,00	144 417 771,25	68 990 000,00
Hôtel / Hébergement	92 967 945,50	109 063 333,33	92 465 750,19	106 959 330,00
Locaux d'activités et mixtes	3 913 194,36	12 750 000,00	3 895 897,78	12 670 000,00
Logistique / stockage	158 591 443,94	225 570 000,00	157 120 465,53	191 830 000,00
Clinique	19 086 335,09	22 900 000,00	19 086 334,99	20 590 000,00
Immobilisation en cours				
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 311 952 749,84</b>	<b>1 366 449 773,33</b>	<b>1 412 085 439,60</b>	<b>1 405 412 621,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	2 253 442 183,00	2 359 021 620,85	2 101 891 581,92	2 149 025 396,11
<b>Sous-total titres et créances de participation contrôlées</b>	<b>2 253 442 183,00</b>	<b>2 359 021 620,85</b>	<b>2 101 891 581,92</b>	<b>2 149 025 396,11</b>
<b>Total</b>	<b>3 565 394 932,84</b>	<b>3 725 471 394,18</b>	<b>3 513 977 021,52</b>	<b>3 554 438 017,11</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 (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Ile-de-France</b>										
7 rue Paul Dautier	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	28/12/2007	2008	Bureaux Autres	4 586 26			19 476 797,76	865 239,99	20 342 037,75
11 quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Bureaux Autres	6 370 101			16 878 216,77	11 327 825,74	28 206 042,51
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 738 119,76	3 282 820,31	57 020 940,07
22/50 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 145 528,94	59 994,58	10 205 523,52
15 quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	270 6 167			18 307 181,40	11 362 777,56	29 669 958,96
278 bis /280 avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/2007	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656			81 942 382,92	15 757 585,42	97 699 968,34
5 allée Gustave Eiffel	92330 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux	4 068			17 898 947,98	6 078 599,86	23 977 547,84
20 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 348 042,63	77 495,64	7 425 538,27
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 121 109,48	3 121 326,40	11 242 435,88
247 avenue Paul Vaillant Couturier (67 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	9 067			39 072 855,83	90 608,51	39 163 464,34
boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 632 043,79	88 201,83	31 720 245,62
2 rue Marceau (45 % de l'indivision)	92330 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 514 520,00	3 523 436,36	41 037 956,36
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	801 676,35	17 966 676,35
14/18 avenue Charles De Gaulle (42,5 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON-LE-PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 205 170,90	41 148,80	28 246 319,70
6 boulevard Douaumont (59 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 701 523,08	660 946,75	25 362 469,83
305 avenue Le Jour se lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	371 491,97	18 606 573,38
2 avenue Pasteur (25 % de l'indivision)	94160 - SAINT-MANDÉ	27/06/2017	2020	Bureaux	5 163			42 326 988,83	15 587,25	42 342 576,08
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00	162 738,06	53 812 738,06
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>				<b>18</b>	<b>109 470</b>	<b>512 630 440</b>	<b>38 128 524</b>	<b>526 353 511,48</b>	<b>57 695 501,38</b>	<b>584 049 012,86</b>
Les 16 Arpents route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 613 041,71	4 034,40	3 617 076,11
14/18 avenue Gendarme Casternat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	13 966 090,04	75 797 091,00
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>				<b>2</b>	<b>23 616</b>	<b>21 350 000</b>	<b>1 620 000</b>	<b>65 444 042,67</b>	<b>13 970 124,44</b>	<b>79 414 167,11</b>
Zac de Val Breon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004			37 314 821,42	747 660,60	38 062 482,02
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	1 018 299,69	35 188 579,85
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	1 094 699,44	32 903 848,92
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>				<b>3</b>	<b>160 388</b>	<b>151 600 000</b>	<b>11 370 000</b>	<b>103 294 251,06</b>	<b>2 860 659,73</b>	<b>106 154 910,79</b>

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Paris</b>										
94 avenue de Villiers	75017 - PARIS	02/08/1979	1883	Bureaux	1560			4 045 647,63	1 114 386,28	5 160 033,91
27 rue Duret	75016 - PARIS	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 088 551,54	962 079,24	3 050 630,78
31/35 rue Froidevaux	75014 - PARIS	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 353 878,38	68 208,60	3 422 086,98
113 rue de l'Université	75007 - PARIS	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 155 694,66	750 900,08	3 906 594,74
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	1 422 369,82	2 885 880,39
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1700			3 109 959,95	1 176 658,77	4 286 618,72
52 boulevard de Sébastopol	75003 - PARIS	19/03/1987	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371			13 749 338,92	277 161,68	14 026 500,60
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 530 047,81	2 051 001,39	6 581 049,20
2-12 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	8 058 046,16	53 237 624,92
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Bureaux	4 493			22 316 665,66	6 934 001,16	29 250 666,82
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	7 644 035,63	39 255 035,63
35 rue du Val de Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	5 779			31 337 604,60	1 586 245,22	32 923 849,82
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	532 380,47	32 946 574,47
140 boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	221 346,08	28 948 146,08
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>14</b>	<b>37 808</b>	<b>352 316 000</b>	<b>26 422 750</b>	<b>227 082 472,48</b>	<b>32 798 820,58</b>	<b>259 881 293,06</b>
31 avenue de l'Opéra	75001 - PARIS	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408			6 128 450,49	757 281,20	6 885 731,69
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 271</b>	<b>13 470 000</b>	<b>1 010 000</b>	<b>6 128 450,49</b>	<b>757 281,20</b>	<b>6 885 731,69</b>
330 rue de Vaugirard	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtel / Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	25 346,42	4 415 878,12
<b>Total hôtel / Hébergement Paris</b>				<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>12 500 000</b>	<b>900 000</b>	<b>4 390 531,70</b>	<b>25 346,42</b>	<b>4 415 878,12</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	1 118 803,87	3 913 194,36
<b>Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 305</b>	<b>12 750 000</b>	<b>960 000</b>	<b>2 794 390,49</b>	<b>1 118 803,87</b>	<b>3 913 194,36</b>

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Régions</b>										
6 rue de la Gare	26300 - AIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	220 935,99	14 959 861,23
boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 629,16	219 339,70	29 545 968,86
Tour de Lille, bd de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	968 718,73	14 268 718,73
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>3</b>	<b>22 604</b>	<b>58 360 000</b>	<b>4 025 000</b>	<b>57 365 554,40</b>	<b>1 408 994,42</b>	<b>58 774 548,82</b>
Chablay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	1995	Commerces	10 048			44 918 506,22	1 188 621,80	46 107 128,02
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	917 323,18	2 281 949,39
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>2</b>	<b>13 046</b>	<b>38 040 000</b>	<b>2 660 000</b>	<b>46 283 132,43</b>	<b>2 105 944,98</b>	<b>48 389 077,41</b>
Route de Grenade	31840 - SEILH	27/08/2008	1990	Hôtel/Hébergement	11 483			19 492 051,07	1 985 950,43	21 477 901,50
Hôtel de l'Aigle des Neiges rue de l'Eglise	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/1988	1988	Hôtel/Hébergement	4 689			6 120 880,18	3 888 313,71	10 009 193,89
Hôtel Du Roi René 24 boulevard du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hôtel/Hébergement	1 915			3 856 960,14	153 149,33	4 010 109,47
Lieudit Val Claret Rue du Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hôtel/Hébergement	8 425			21 250 000,00	105 802,91	21 355 802,91
Domaine du Bois aux Daims hameau C	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hôtel/Hébergement	8 361			31 694 677,81	4 381,80	31 699 059,61
<b>Total Hotel / Hébergement Régions</b>				<b>5</b>	<b>34 873</b>	<b>96 563 333</b>	<b>6 567 610</b>	<b>82 414 569,20</b>	<b>6 137 498,18</b>	<b>88 552 067,38</b>
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	115 917,00	19 821 367,00
Zone d'activité de Pot au Pin 2	33610 - CESTAS	11/12/2014	2014	Logistique	56 439			32 609 066,15	6 100,00	32 615 166,15
<b>Total Logistique / stockage Régions</b>				<b>2</b>	<b>89 473</b>	<b>73 970 000</b>	<b>5 120 000</b>	<b>52 314 516,15</b>	<b>122 017,00</b>	<b>52 436 533,15</b>
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 059 589,91	26 745,18	19 086 335,09
<b>Total Clinique</b>				<b>1</b>	<b>5 583</b>	<b>22 900 000</b>	<b>1 580 000</b>	<b>19 059 589,91</b>	<b>26 745,18</b>	<b>19 086 335,09</b>
<b>Total Edissimmo 2021 (direct)</b>				<b>53</b>	<b>501 557</b>	<b>1 366 449 773</b>	<b>100 363 884</b>	<b>1 192 925 012</b>	<b>119 027 737</b>	<b>1 311 952 750</b>
<b>Rappel Total Edissimmo 2020 (direct)</b>				<b>57</b>	<b>532 646</b>	<b>1 405 412 621</b>	<b>101 359 137</b>	<b>1 310 220 488</b>	<b>101 864 952</b>	<b>1 412 085 440</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 (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1922	21 610 290	1 027 551	23 714 276		23 714 276
SCI PATIO CEUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5547	29 579 844	1 478 992	28 766 964		28 766 964
SCI LAU	Titres & créances	21/12/2015			-14 780	4 336	1 084 131		1 084 131
SCI AJP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4135	46 396 736	2 319 836	24 278 603		24 278 603
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5 690	50 377 405	2 518 871	35 901 971		35 901 971
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493	89 895 118	4 115 442	92 113 451		92 113 451
SCI MPA (ANCELLE)	Titres & créances	24/03/2016	1	1 723	29 580 667	1 479 033	27 137 021		27 137 021
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2 486	26 232 961	1 023 098	19 570 998		19 570 998
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919	98 754 925	4 900 295	104 655 032		104 655 032
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5 506	49 245 038	2 398 812	38 438 800		38 438 800
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5 274	25 463 862	1 273 172	24 255 427		24 255 427
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18 144	83 763 400	3 653 453	97 068 643		97 068 643
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 540	69 232 311	2 310 447	73 963 824		73 963 824
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5 347	42 010 261	2 098 013	42 315 000		42 315 000
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290	113 021 521	5 651 076	94 002 413		94 002 413
SCI EKINOX	Titres & créances	07/07/2017	22	30 080	91 381 825	4 480 980	116 190 660		116 190 660
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067	67 195 771	3 358 975	46 756 279		46 756 279
SCI EVI DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	5 172	37 817 221	998 852	36 186 733		36 186 733
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	3 008	20 931 574	1 046 579	23 380 000		23 380 000
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5 771	17 747 764	876 618	14 498 902		14 498 902
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	6	41 836	127 949 021	6 397 376	120 906 390		120 906 390
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8 117	45 417 460	2 225 048	47 624 753		47 624 753
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	24	90 360	355 400 992	15 578 832	343 194 989		343 194 989
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6 785	31 099 447	1 477 472	35 035 000		35 035 000
SCI BATTIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	3 224	50 451 448	1 928 925	46 144 273		46 144 273
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2 292	41 126 659	1 909 298	41 298 408		41 298 408
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	1	3 005	23 047 902	77 569	21 546 519		21 546 519
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902	133 917 537	6 695 877	111 968 716		111 968 716
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	9 202	14 422 233	563 344	11 722 341		11 722 341
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	8 311	9 044 956	346 336	8 183 471		8 183 471
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	13 792	14 918 914	553 870	13 482 282		13 482 282
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	20 605	17 546 204	711 616	16 332 244		16 332 244
SCI ARELI	Titres & créances	09/07/2019	6	121 277	173 069 415	5 967 102	153 381 228		153 381 228
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	2	5 051	28 049 406	1 057 376	26 462 191		26 462 191
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2 717	20 058 629	1 002 931	21 612 685		21 612 685
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8 968	51 208 879	2 560 444	49 493 696		49 493 696
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6 892	44 111 287	2 205 564	42 543 525		42 543 525
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4 165	29 173 799	1 032 690	29 450 000		29 450 000
SCI LARHANIS	Titres & créances	04/12/2019			13 437 580	7 198	13 348 613		13 348 613
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019			22 255	1 113	30 000		30 000
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5 765	30 326 797	1 515 782	31 846 149		31 846 149
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876	54 923 213	1 976 988	57 416 390		57 416 390
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7 424	39 988 875	1 999 404	46 054 190		46 054 190
SCI ALIMENTUS	Titres & créances				55 000	2 750	55 000		55 000
SCI LCPD 5	Titres & créances				30 000	1 500	30 000		30 000
<b>Total Edisimmo 2021 (indirect)</b>			<b>137</b>	<b>574 680</b>	<b>2 359 021 621</b>	<b>104 810 836</b>	<b>2 253 442 183</b>		<b>2 253 442 183</b>
<b>Rappel Total Edisimmo 2020 (indirect)</b>			<b>130</b>	<b>538 331</b>	<b>2 149 025 396</b>	<b>95 503 574</b>	<b>2 101 891 582</b>		<b>2 101 891 582</b>
<b>Total Edisimmo 2021 (direct et indirect)</b>			<b>190 *</b>	<b>1 076 237 *</b>	<b>3 725 471 394</b>	<b>205 174 719</b>	<b>3 446 367 195</b>	<b>119 027 737</b>	<b>3 565 394 933</b>
<b>Rappel Total Edisimmo 2020 (direct et indirect)</b>			<b>187</b>	<b>1 070 977</b>	<b>3 554 438 017</b>	<b>196 862 711</b>	<b>3 412 112 070</b>	<b>101 864 952</b>	<b>3 513 977 022</b>

\* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine n'intègrent pas les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 et 546 à Madrid en Espagne. Après intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 192 et 1 091 565 m².

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)							
SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00	50,00					
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00	25,00	10,00	40,00			
SCI LALI	17,21	17,99	4,80	60,00			
SCI AJP94	50,00	50,00					
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00	40,00	10,00				
SCI DE MONARCH	30,00	50,00	20,00				
SCI MPA (ANCELLE)	12,00	10,00	3,00	25,00			50,00
SCI OMEGA	15,00	10,00		25,00			50,00
SCI SEO	25,00	20,00	5,00	50,00			
SCI STRESEMANN	50,01	40,00	9,99				
SCI XENIOS		75,00	25,00				
SCI HOLD	8,76	10,67	5,02	20,00			55,56
SCI HEKLA	14,50	16,50	5,00	44,00			20,00
SCI GEORG	35,00	50,00	15,00				
SCI BUDLON	42,24	44,76	13,01				
SCI EKINOX	42,45	45,04	12,52				
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		60,28	13,08				26,64
SCI TITAN	47,00	39,00	14,00				
OPPCI ERGAMUNDI	44,19	46,24	9,57				
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00	50,00	15,00				
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00	19,00	7,00				50,00
SCI TRUDAINE	70,00	30,00					
SCI AIRS	40,00	50,00	10,00				
SCI POSTBOCK	24,00	69,00	7,00				
SCI ANTONY 501	19,00	24,00	10,00	47,00			
SCI CERGY 502	19,00	24,00	10,00	47,00			
SCI EVRY 503	19,00	24,00	10,00	47,00			
SCI VILLEBON 504	19,00	24,00	10,00	47,00			
SCI AREELI	24,22	36,55	8,18	31,06			
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00	15,00	10,00				50,00
SCI WESTBRIDGE	17,79	9,71	5,00	19,42			48,08
SCI LYON 1	14,00	28,00	5,00	18,00			35,00
SCI LYON 2	14,00	28,00	5,00	18,00			35,00
SCI AVILA	35,00	50,00	15,00				
SCI LARHANIS	50,00	50,00					
SCI LCPD	70,00	30,00					
SCI NOWO	40,00	50,00	10,00				
SCI AMR	23,70	20,44		30,86			25,00
SCI GANTRAM	45,00	55,00					
SCI ALIMENTUS	45,00	55,00					
SCI LCPD 5	70,00	30,00					

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	489 629,92				27 085,50	462 544,42
Dépenses prévisionnelles sur 2022	308 680,88		1 124 239,20		26 668,80	1 406 251,28
Dépenses prévisionnelles sur 2023	197 299,41		73 248,98		197 299,41	73 248,98
Dépenses prévisionnelles sur 2024	114 627,59		36 476,86		114 627,59	36 476,86
Dépenses prévisionnelles sur 2025	78 112,00		26 929,42		78 112,00	26 929,42
Dépenses prévisionnelles sur 2026			4 200,00			4 200,00
<b>Total</b>	<b>1 188 349,80</b>		<b>1 265 094,46</b>		<b>443 793,30</b>	<b>2 009 650,97</b>

### ■ Plan quinquennal

(en €)	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2021	1 868 795,77	91 561,23	60 794,78	67 323,55	21 000,00	2 109 475,32
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2021	1 868 795,77	73 248,98	34 476,86	26 929,42	4 200,00	2 009 651,03

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<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	1 756 823,66		2 362,96	1 754 460,70
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 820 663,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 362,96</b>	<b>4 818 300,04</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 310 220 487,90	20 375 569,44	137 671 044,88	1 192 925 012,46
Agencements et installations	96 260 656,19	18 860 061,23	3 458 422,78	111 662 294,64
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	5 604 295,51	1 761 147,23	-	7 365 442,74
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 862 937 668,22	138 386 158,27	10 686 547,80	1 990 637 278,69
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>3 309 922 076,97</b>	<b>179 382 936,17</b>	<b>151 816 015,46</b>	<b>3 337 488 997,68</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	543 672,60		5 252,48	538 420,12
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participation	238 953 913,70	23 850 990,61		262 804 904,31
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>239 497 586,30</b>	<b>23 850 990,61</b>	<b>5 252,48</b>	<b>263 343 324,43</b>
<b>Total</b>	<b>3 554 240 326,27</b>	<b>203 233 926,78</b>	<b>151 823 630,90</b>	<b>3 605 650 622,15</b>

(1) Correspond principalement à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble Château des Rentiers. Pour l'estimation de la valorisation de cet actif, l'expert retient la valeur immeuble livré auquel nous déduisons les appels de fonds restant à régler au promoteur.

## 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	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 232,58	-14 537 372,08	38 815 975,25	24 278 603,17	46 396 720,76
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 011 918,37	28 241 964,40	525 000,00	28 766 964,40	29 579 844,28
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		1 146 059,40	23 714 276,00		23 714 276,00	20 551 014,45
SCI LALI			1 084 131,48	1 084 131,48		1 084 131,48	86 713,33
SCI MPA	26 335 532,68		801 488,32	27 137 021,00		27 137 021,00	29 580 667,33
SCI SEO	147 951 302,57	-49 700 000,00	6 403 729,46	104 655 032,03		104 655 032,03	98 005 892,74
SCI DE MONARCH	98 870 858,01		-6 757 406,85	92 113 451,16		92 113 451,16	82 308 849,25
SCI OMEGA	19 544 848,14	-5 841 000,00	6 067 149,43	19 570 997,57		19 570 997,57	20 461 960,57
SCI STRESEMANN	35 965 257,49		2 233 542,51	38 198 800,00	240 000,00	38 438 800,00	47 976 237,65
SCI XENIOS	55 560 478,67		-31 305 052,17	24 255 426,50		24 255 426,50	25 463 435,62
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	31 051 385,27	-26 000 000,00	-5 948 261,57	-896 876,30	36 798 846,98	35 901 970,68	50 377 416,02
SCI AMR	70 271 006,04	-15 087 058,67	1 231 205,33	56 415 152,70	1 001 237,62	57 416 390,32	39 539 764,87
SCI UBERSEERING	23 547 525,91	-8 575 000,00	-518 624,04	14 253 901,87	245 000,00	14 498 901,87	17 532 361,70
SCI DEUTSCHLAND 2018	34 997 591,00		-708 787,50	34 288 803,50	746 196,50	35 035 000,00	29 549 447,30
OPPCI ERGAMUNDI			343 194 989,05	343 194 989,05		343 194 989,05	311 576 641,26
SCI EKINOX	162 939 439,99	-46 036 285,35	-712 494,35	116 190 660,29		116 190 660,29	89 619 596,92
SCI PARC AVENUE	38 819 496,91	-15 580 000,00	140 503,09	23 380 000,00		23 380 000,00	20 931 574,02
SCI BUDLON	152 641 732,11	-58 182 569,50	-456 749,49	94 002 413,12		94 002 413,12	113 021 520,61
SCI TITAN	46 238 265,06		1 386 488,05	47 624 753,11		47 624 753,11	44 500 959,79
SCI MUNICH 104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 017 611,34	46 756 279,00		46 756 279,00	67 179 491,67
SCI GEORG	38 178 610,94		3 506 389,06	41 685 000,00	630 000,00	42 315 000,00	41 960 261,23
SCI EVI-DANCE	32 642 763,81		3 543 969,60	36 186 733,40		36 186 733,40	19 977 047,79
SCI HOLD	235 797 838,15	-95 938 487,15	-42 874 925,98	96 984 425,02	84 218,41	97 068 643,43	73 069 061,40
SCI TOUR HEKLA	49 022 355,20		24 941 468,80	73 963 824,00		73 963 824,00	46 208 936,68
SCI AIRDF	20 425 552,50	-19 980 380,85	120 461 218,59	120 906 390,24		120 906 390,24	127 947 524,91
SCI BATIGNOLLES Lot 09	22 425 959,79		-181 635,27	22 244 324,52	23 899 948,58	46 144 273,10	38 578 493,39
SCI TRUDAINE	15 548 370,60		25 750 036,97	41 298 407,57		41 298 407,57	38 185 951,01
SCI AIRS	5 273 332,82		16 273 185,68	21 546 518,50		21 546 518,50	1 551 383,04
SCI POSTBOCK	173 283 341,91	-65 546 439,52	4 231 813,64	111 968 716,03		111 968 716,03	133 917 537,39
SCI ACADEMIE MONTROUGE	40 569 742,50	-15 780 000,00	1 672 448,50	26 462 191,00		26 462 191,00	21 147 514,94
SCI ANTONY 501	8 819 706,77		231 189,19	9 050 895,96	2 671 445,41	11 722 341,37	11 266 882,88
SCI ARELI	137 269 347,15		16 111 881,34	153 381 228,49		153 381 228,49	119 342 048,23
SCI AVILA	28 806 586,00		643 414,00	29 450 000,00		29 450 000,00	20 653 798,65
SCI CERGY 502	6 583 679,55		-214 807,77	6 368 871,78	1 814 598,82	8 183 470,60	6 926 713,99
SCI EVRY 503	11 856 552,90		-438 596,18	11 417 956,72	2 064 325,16	13 482 281,88	11 077 395,04
SCI LAHRANIS	12 026 810,40		1 321 802,10	13 348 612,50		13 348 612,50	143 967,58
SCI LCPD	11 925 845,80		-11 895 845,80	30 000,00		30 000,00	22 255,11
SCI LYON 1	76 308 244,04	-36 937 035,80	-23 619 610,12	15 751 598,12	33 742 097,74	49 493 695,86	51 208 879,31
SCI LYON 2	61 724 056,80	-27 444 260,76	-8 813 285,55	25 466 510,49	17 077 014,93	42 543 525,42	44 111 286,60
SCI NOWO	32 224 079,00		-377 929,75	31 846 149,25		31 846 149,25	30 315 648,21
SCI VILLEBON 504	12 094 608,20		-23 442,54	12 071 165,66	4 261 078,63	16 332 244,29	14 232 312,63
SCI WESTBRIDGE	31 384 525,97	-15 811 733,83	4 916 271,38	20 489 063,52	1 123 621,50	21 612 685,02	20 058 628,98
SCI GANTRAM	72 985 187,00	-27 500 000,00	464 895,00	45 950 082,00		46 054 190,30	39 988 077,40
SCI LCPD5	70 000,00		70 000,00	70 000,00		30 000,00	30 000,00
SCI ALIMENTUS			45 000,00	45 000,00		55 000,00	55 000,00
<b>Total</b>	<b>2 274 459 445,15</b>	<b>-588 820 251,42</b>	<b>401 988 275,43</b>	<b>2 087 627 469,17</b>	<b>165 740 605,53</b>	<b>2 253 442 183,00</b>	<b>2 096 216 716,54</b>

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

Titres Contrôlés	Commentaires
SCI AJP94	- La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI EDRIM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI EKINOX	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17 <sup>e</sup> (3 224 m <sup>2</sup> ).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée en 2019. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.
ACI ARELI	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.

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

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

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

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<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	1 756 823,46		2 362,96	1 754 460,50
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 820 662,80</b>		<b>2 362,96</b>	<b>4 818 299,84</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>34 898 969,15</b>
<b>Total</b>	<b>39 719 631,95</b>		<b>2 362,96</b>	<b>39 717 268,99</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	5 243 714,56	19 029 814,49			19 029 814,49
Locataires douteux	16 071 591,30	12 161 777,48			12 161 777,48
Dépréciation des créances	-8 977 800,15	-10 526 452,85			-10 526 452,85
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	24 844 961,57	24 958 405,10			24 958 405,10
Etat et autres collectivités	4 593 718,54	4 703 816,32			4 703 816,32
Associés opération sur capital	4 224 507,43	2 986 918,75			2 986 918,75
Syndic					
Autres débiteurs	17 127 101,46	15 120 497,56			15 120 497,56
<b>Total</b>	<b>63 127 794,71</b>	<b>68 434 776,85</b>			<b>68 434 776,85</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien	1 188 349,80	1 265 094,54	443 793,30		2 009 650,97
<b>Total</b>	<b>1 188 349,80</b>	<b>1 265 094,54</b>	<b>443 793,30</b>		<b>2 009 650,97</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	727 381,28	453 413,61			453 413,61
Dépôts de garantie reçus	7 783 281,81			7 089 064,68	7 089 064,68
Dettes auprès d'établissements de crédit	515 802 524,52	52 779 083,01	300 000 000,00		352 779 083,01
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 229 993,59	19 375 786,19			19 375 786,19
Dettes sur immobilisations	1 388,65	4 176 083,73			4 176 083,73
Locataires créditeurs	4 130 982,45	3 553 797,24			3 553 797,24
Dettes aux associés	58 149 886,13	43 308 301,44			43 308 301,44
Dettes fiscales	4 847 854,82	8 486 021,89			8 486 021,89
Autres dettes diverses	18 193 582,16	20 129 454,05			20 129 454,05
<b>Total</b>	<b>622 866 875,41</b>	<b>152 261 941,16</b>	<b>300 000 000,00</b>	<b>7 089 064,68</b>	<b>459 351 005,84</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges sur locaux vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques et charges	727 381,28	510 121,04	784 088,71	453 413,61
<b>Total</b>	<b>727 381,28</b>	<b>510 121,04</b>	<b>784 088,71</b>	<b>453 413,61</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Echéance
LCL	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2024
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	04/12/2026
Crédit Agricole Ile de France (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	28/03/2022
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2025
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2026
BNP (court terme)	2 ans	immobilier	60 000 000,00		Variable	22/07/2022
Banque Européenne du Crédit Mutuel	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2026
Banque Européenne du Crédit Mutuel	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	31/03/2023
<b>Total</b>			<b>460 000 000,00</b>	<b>350 000 000,00</b>		

### ■ Détail des emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2021	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixes</b>				
LCL	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel	50 000 000,00		50 000 000,00	
<b>Sous total 1 - Emprunts à taux fixes</b>	<b>300 000 000,00</b>		<b>300 000 000,00</b>	
<b>2 - Emprunts à taux variables</b>				
Crédit Agricole Ile de France (court terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
<b>Sous total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>		
<b>Total</b>	<b>350 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>300 000 000,00</b>	

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	176 734 670,93	113 165 662,44	-235 510 621,00	54 389 712,37
Fonds de remboursement	29 950 513,24		-29 950 513,24	
Autres disponibilités	23 297 539,12	47 696 186,13	-4 455 217,11	66 538 508,14
<b>Total</b>	<b>229 982 723,29</b>	<b>160 861 848,57</b>	<b>-269 916 351,35</b>	<b>120 928 220,51</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance	1 332 054,66		806 503,91	525 550,75
Autres comptes de régularisation	578 262,68		14 128,64	564 134,04
Produits constatés d'avance	179 272,68	56 530,95		235 803,63
<b>Total</b>	<b>2 089 590,02</b>	<b>56 530,95</b>	<b>820 632,55</b>	<b>1 325 488,42</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	16 178 465	1 035 615	-283 569	16 930 511
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
<b>Total (en €)</b>	<b>2 475 305 145,00</b>	<b>158 449 095,00</b>	<b>-43 386 057,00</b>	<b>2 590 368 183,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 475 305 145,00	115 063 038,00				2 590 368 183,00
Prime d'émission	933 030 371,09	68 542 660,86				1 001 573 031,95
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-323 997 774,84	-20 866 519,16				-344 864 294,00
Prélèvement sur prime d'émission Report à nouveau (R.A.N.) nouvelles souscriptions	-63 866 272,00	-6 081 703,74				-69 947 975,74
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	163 244 470,35	-29 606 044,37				133 638 425,98
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98					-164 705 462,98
Report à nouveau (R.A.N.)	104 909 983,97	6 081 703,74	98 613 485,65	-93 174 754,47		116 430 418,89
Résultat et distribution	11 929 341,14		114 638 193,79	-131 685 114,16	-11 929 341,14	-17 046 920,37
<b>Total</b>	<b>3 185 665 577,13</b>					<b>3 295 261 182,13</b>

## Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	163 244 470,35	12 429 027,69	42 035 072,06	133 638 425,98
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98			-164 705 462,98
<b>Total</b>	<b>-1 460 992,63</b>	<b>12 429 027,69</b>	<b>42 035 072,06</b>	<b>-31 067 037,00</b>

Immeubles	Plus-value	Moins-value
Cession rue Joseph Vernet - Marseille	8 004 426,15	
Cession Lyon Vaise	4 424 601,54	
Cession Tour Areva		34 490 919,64
Cession Sarreguemines		7 427 610,20
Régularisations diverses sur exercices antérieurs		116 542,22
<b>Total</b>	<b>12 429 027,69</b>	<b>42 035 072,06</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	9 382 467,47	6 739 712,37
- Taxes bureaux	1 931 813,79	1 902 991,41
- Charges locatives	6 703 230,26	7 278 805,09
- Divers	2 064 218,84	4 066 106,47
<b>Total</b>	<b>20 081 730,36</b>	<b>19 987 615,34</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	467 764,54	169 879,12
- Indemnités de résiliation	81 836,14	249 072,75
- Divers	762 816,32	105 379,00
<b>Total</b>	<b>1 312 417,00</b>	<b>524 330,87</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition / cession	2 183 164,82	801 162,46
- Remboursement assurance	146 583,94	14 099,18
<b>Total</b>	<b>2 329 748,76</b>	<b>815 261,64</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	1 644 182,80	2 360 802,01
- Charges non récupérables	1 287 829,22	127 070,09
- Assurances non récupérables	58 108,38	57 937,72
<b>Total</b>	<b>2 990 120,40</b>	<b>2 545 809,82</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	821 451,70	1 178 015,63
- Honoraires de relocation	347 337,69	340 228,63
- Honoraires d'expertise	8 113,00	
- Honoraires d'avocats	240 271,83	86 174,72
- Commission d'arbitrage	934 990,40	794 198,46
- Honoraires d'acquisition	1 248 174,42	6 964,00
- Honoraires divers	480 014,23	527 994,77
<b>Total</b>	<b>4 080 353,27</b>	<b>2 933 576,21</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	2 184 233,80	2 462 526,57
- Taxes sur les ordures ménagères	-11 491,60	-15 387,38
- Taxes sur les bureaux	931 088,95	905 228,81
- Autres taxes	26 417,51	17 044,58
<b>Total</b>	<b>3 130 248,66</b>	<b>3 369 412,58</b>

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

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	19 618 344,74	24 384 222,07
- Commission sur cessions d'immeubles	1 155 250,00	1 399 871,74
- Frais d'émission d'emprunt	187 500,00	656 000,00
<b>Total</b>	<b>20 961 094,74</b>	<b>26 440 093,81</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	41 163,00	68 100,00
- Informations associés	187 796,43	447 518,03
- Frais d'assemblée	87 485,55	215 000,00
- Affranchissements	276 949,08	487 289,40
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	3 605,55	8 296,48
<b>Total</b>	<b>596 999,61</b>	<b>1 226 203,91</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	27 957,00	18 000,00
- Coût Dépositaire	167 117,62	174 235,24
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	358 665,00	902 968,00
- Impôts étrangers	1 777 131,43	147 774,72
- TVA non récupérable		394 013,82
<b>Total</b>	<b>2 330 871,05</b>	<b>1 636 991,78</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	41 660,00	30 460,00
- Perte sur créances irrécouvrables	459 287,21	116 571,96
- Commission sur les souscriptions	19 618 344,74	24 384 222,07
- Autres charges de gestion courante	869,48	-981,70
<b>Total</b>	<b>20 120 161,43</b>	<b>24 530 272,33</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	141 806 872,52	5,75 %	8 153 895,17
Commission de souscriptions	245 444 072,81	7,99 %	19 618 344,74
Commission sur cessions <sup>(2)</sup>	114 725 000,00	1,01 %	1 155 250,00
Commission de financement <sup>(3)</sup>	15 780 000,00	0,15 %	23 670,00
Commission sur participations <sup>(4)</sup>			166 426,00
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(5)</sup>	1 555 666,67	3,00 %	46 670,00
<b>Total</b>			<b>29 164 255,91</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 0,2 % TTI du montant du financement. Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

Un minimum de 50 000 € et un maximum de 2 000 000 € TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

- 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 Millions € et 500 Millions € ;
- 0,100% sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et
- 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions €

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

(5) Taux de 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	1 620 946,10	2 081 313,84
- Intérêts sur VEFA	130 930,08	1 291 646,00
- Intérêts sur comptes bancaires	79 640,63	2 966,80
- Gain de changes	254 096,35	-
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>2 085 613,16</b>	<b>3 375 926,64</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	5 361 413,42	5 389 882,97
- Agios	895 702,90	260 714,29
- Pertes de change	141 240,10	21 893,54
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	20 642,35	219 722,24
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>6 418 998,77</b>	<b>5 892 213,04</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-4 333 385,61</b>	<b>-2 516 286,40</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<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		
- Litiges 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 courants rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commissions de gestion <sup>(4)</sup>	Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi immobilier			5 142 557,02	29 164 255,91		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	6 901 891,00	1,89			224 998,03	
SCI AIRDF	1 496,02	1 380 378,46			4 066 920,66	
SCI AIRS	21 496 518,50				83 000,00	6 386,30
SCI AJP94	15,50	330 130,93			1 475 484,23	
SCI ANTONY 501	3 155 349,66	166 208,84			566 539,68	36 836,43
SCI AREELI	53 727 366,38	2 217 983,78			3 960 350,49	591 156,77
SCI AVILA	8 520 000,00	336 763,70			985 245,20	
SCI BATIGNOLLES Lot 09	11 872 954,98				1 206 740,56	121 220,00
SCI SAINT HONORE BOETIE	1 059 276,00	313 591,00			222 560,03	
SCI CERGY 502	2 118 242,07	56 212,49			356 151,91	24 728,85
SCI HOLD	10 694 338,90	746 664,60			3 413 324,73	124 724,47
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 550 000,00	420 236,75			1 415 921,75	
SCI EKINOX	1 762 227,85	1 579 560,67			5 123 423,43	
OPPCI ERGAMUNDI	43 824 351,05	5 772 699,04			12 443 007,36	250 689,04
SCI EVI DANCE	17 840 173,63				306 965,00	199 827,70
SCI EVRY 503	3 841 518,55	192 735,76			592 511,41	44 847,30
SCI GANTRAM	797,40	532 059,88			2 211 772,28	
SCI GEORG	50 000,00	316 142,20			1 208 779,00	
SCI HEKLA	23 023 374,00	272 250,00			929 775,00	
SCI GREENELLE	-10,82	828 581,66			2 371 103,75	32,09
SCI TRUDAINE	2 940 707,57				868 801,91	
SCI LARHANIS	13 293 612,50	74 250,00			313 500,00	
SCI LALI	-101 492,93	138,68			-138,68	
SCI DE MONARCH	7 586 269,17	1 028 089,45			3 893 540,57	
SCI MUNICH 104	16 279,00	640 374,78			2 201 454,00	
SCI NOWO	11 149,25	275 372,75			1 292 501,00	
SCI OMEGA	5 771 000,00	0,05			750 899,95	
SCI POSTBOCK	0,02	629 248,42			3 325 075,12	
SCI SEO	749 032,03	1 676 820,96			6 156 958,39	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	705 603,36			1 490 984,32	
SCI TITAN	916 500,00	448 083,87			1 008 441,72	
SCI UBERSEERING	215 401,87	486 161,61			968 836,63	
SCI VILLEBON 504	3 313 890,98	269 720,21			907 252,13	38 681,47
SCI XENIOS	426,50	297 123,75			1 270 719,45	
SCI AMR	15 383 447,68	668 115,84			2 429 512,15	181 815,68
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE		417 690,82			1 702 566,05	
SCI MPA (ANCELLE)		0,02			981 483,72	
SCI PARC AVENUE		313 157,59			1 182 732,51	
SCI BUDLON		1 508 599,01			5 015 349,30	
SCI LCPD						
SCI WESTBRIDGE		-112,21			554 417,78	
SCI LYON 1		5,33			1 467 754,12	
SCI LYON 2		-2,71			1 261 122,06	
SCI LCPD 5						
SCI ALIMENTUS						
<b>Total</b>	<b>262 804 904,31</b>	<b>24 900 643,23</b>	<b>5 142 557,02</b>	<b>29 164 255,91</b>	<b>82 208 338,70</b>	<b>1 620 946,10</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 2021.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2021.

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Je vous rends compte, au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, et pour la troisième année consécutive, de notre mission accomplie au cours de l'exercice 2021, en remerciant tous les membres du Conseil qui ont participé à la rédaction collective de ce rapport à l'occasion d'une séance de télétravail auquel nous nous sommes habitués après deux années de Covid 19.

## Activité du Conseil de Surveillance en 2021

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois dans l'année dont 3 fois en téléconférence et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois. L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 s'est déroulée d'une façon exclusivement virtuelle et sans aucun représentant du Conseil de Surveillance. Comme pour tous, nous avons pris l'habitude de ces réunions en téléconférence ou en réunion avec masque sans altérer une ambiance de travail assidue, conviviale et toujours attentive à l'écoute de l'autre. Nous avons une pré-réunion le matin pour harmoniser nos points de vue et l'après-midi, en présence des membres de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, nous analysons les volumineux dossiers que nous transmet toujours préalablement la Société de Gestion.

La visite du patrimoine a pu avoir lieu en octobre, nous étions tous dûment masqués et nous avons pu nous entretenir longuement avec la personne chargée de la gestion de cet immeuble. Il s'agit d'un grand immeuble de bureaux parisien des années 1990, qui avait été libéré quelques mois auparavant après avoir été loué de façon permanente par un mono locataire pendant plus d'une dizaine d'années. Cet immeuble nécessitait des travaux de modernisation et donc une certaine période de vide locatif. Cette visite était particulièrement intéressante parce qu'elle résumait la problématique qui touche une petite partie du patrimoine d'Edissimmo, avec plusieurs questionnements imbriqués :

- Fallait-il vendre et racheter un autre immeuble déjà loué pour éviter le coût et la durée des travaux? En fait, que ce soit pour la vente ou pour l'achat, on ne peut pas complètement maîtriser les délais et de toute façon le prix de vente aurait dû tenir compte de la moins-value correspondant au prix des travaux à entreprendre. Dans le cas présent la Société de Gestion a estimé qu'il aurait été préjudiciable de se priver d'une adresse parisienne bien située, bien desservie, dans un bâtiment

## Les points essentiels pour 2021

Je vous propose de lister quelques points qui nous semblent essentiels pour partager l'analyse que font les membres du Conseil de Surveillance.

- Le contexte inédit de deux années de crise Covid 19 puis la guerre en Ukraine et les sanctions contre la Russie: Au moment où nous écrivons ces lignes, début avril 2022, nous cumulons les incertitudes sur les évolutions et retentissements possibles du Covid 19 avec les conséquences dramatiques de la guerre déclenchée par la Russie en Ukraine, les sanctions économiques légitimes prises à l'encontre de la Russie et les effets difficiles à pondérer d'éventuelles contre-sanctions dans un contexte de reprise inflationniste nette dans de nombreux secteurs (énergie, produits agricoles, matières premières, matériaux de construction), de ralentissement économique, et d'incertitudes sur les évolutions de taux.

Comment prévoir et anticiper dans un monde où les incertitudes sont aussi nombreuses et les risques aussi divers et brutaux?

- Pour ce qui nous concerne aujourd'hui, Edissimmo, nous estimons que sa taille et sa diversification sont des éléments importants de stabilité et de résilience auxquels participent sa diversification géographique (25 % des investissements à l'étranger européen) et sa diversification économique (75 % sont des bureaux, 11 % des commerces, 9 % de la logistique, 4 % des hôtels), comme en témoignent la stabilité des prix de souscription et de retrait.

### • La distribution en 2021:

Chaque part de Edissimmo a fait l'objet de 4 versements respectivement de 2,07 €, 2,08 €, 2,07 € et 2,31 € correspondants aux trimestres écoulés, soit un total de 8,53 € auquel il faut ajouter les impôts payés par la SCPI

toujours d'actualité mais qui nécessitait simplement des travaux de "rajeunissement".

- On ne maîtrise pas, non plus, le départ d'un locataire qui, dans ce cas précis, s'est produit juste avant le début de la crise sanitaire. Pour cet immeuble et pour beaucoup d'autres, la survenue de la crise Covid 19 a certainement accru la durée des analyses et des expertises et agréments divers avant travaux, compliqué les approvisionnements du chantier, augmenté la durée des travaux, différé les recherches des entreprises en vue d'un déménagement, et finalement retardé la prise de décision. Nous avons bien noté que, lorsque l'on parle de travaux, on ne maîtrise pas complètement le coût du vide.

- Toutes les locations d'immeubles tiennent compte de l'environnement de marché, des vacances locatives et de la franchise locative accordée pour des baux de longue durée. Et vous savez comme moi que le taux d'occupation financier est impacté négativement par les travaux, le vide locatif et les franchises de loyers.

Les travaux de notre groupe comptable et financier ont porté sur l'étude de l'endettement d'Edissimmo dans sa globalité: il s'élève à 1 110,9 millions € au 31 décembre 2021. Son taux oscille en permanence autour de 30 % de l'actif réévalué, avec un pilotage très fin en fonction du niveau des souscriptions nouvelles et des retraits. Les crédits octroyés par des banques de premier plan sont sécurisés par leur adossement à un actif de qualité du patrimoine de votre SCPI. La Société de Gestion s'assure que le rendement locatif des actifs apportés en garantie est supérieur aux intérêts de la dette afin d'apporter le complément de revenu attendu pour ces opérations. Ce recours à l'endettement permet d'améliorer la rentabilité (effet de levier) ce qui compte tenu du niveau de celle-ci s'avère positif.

pour le compte des associés soit 0,17 €, d'où un dividende brut de 8,70 € par part, représentant un taux de distribution de 3,67 %.

Ce rendement reste inférieur à celui de 2020, mais reflète la réalité des opérations de l'année en lien avec un taux d'occupation financier annuel de 81,61 % dû en partie à des immeubles en cours de rénovation ou relocation ou mis en vente non actée au 31 décembre.

Le report à nouveau (RAN) en fin d'année après affectation du résultat ressort à 5,98 € par part, inférieur à celui de l'année précédente mais encore conséquent, permettant de sécuriser Edissimmo en cas d'événements tout à fait imprévisibles au cours de 2022.

### • Le taux d'occupation financier:

Le TOF ASPIM (Taux d'Occupation Financier selon la définition de l'ASPIM) annuel 2021 est de 81,61 %. Il se redresse par rapport aux 79,1 % de 2020 (année de crise), mais reste substantiellement inférieur au TOF de 84,9 % de 2019. Rappelons que pour la détermination du TOF "ASPIM", les immeubles qui, bien que loués, sont temporairement sous franchise de loyers, sont considérés comme des locaux vacants. Or, lors de la négociation d'un contrat de location d'immeuble, la franchise de loyer est l'un des multiples éléments faisant partie des discussions.

La pandémie Covid a généré de nouvelles habitudes de travail qui ont modifié les attentes des salariés et donc des entreprises; l'ajustement du marché des immeubles de bureaux est en cours. Dans un contexte d'excès d'offre par rapport à la demande, accroître le TOF est un défi que la Société de Gestion s'emploie à relever en déployant toute son énergie. Depuis quelques années, Edissimmo a mis en œuvre une stratégie consistant à se séparer d'immeubles anciens ou mal situés, et à concentrer les nouveaux investissements sur des bâtiments modernes situés dans les grands centres urbains en France et dans plusieurs pays

européens. Cette stratégie génère un avantage compétitif qui, tôt ou tard en fonction des équilibres de marché, devrait se traduire par une remontée significative du TOF.

• **Les valeurs d'expertise :**

A périmètre constant, la valeur d'expertise du patrimoine en 2021 progresse de 77 M€ (+2 %) par rapport à celle de 2020. On observe 3 groupes de variations importantes (supérieures à 20 M€) à savoir une dévalorisation des immeubles de bureau en Ile-de-France (-26 M€) qui est plus que compensée par la revalorisation des bureaux à l'étranger (+ 26 M€) et par celle des actifs de logistique en Ile-de-France (+27 M€). Ces évolutions, liées à la diversification, traduisent la forte résilience de votre SCPI.

• Analyse du prix de la part :

Malgré une distribution supérieure au résultat comptable, on constate une augmentation de la valeur de réalisation de la part qui passe à 204,17 € en raison de plus-values latentes (d'après les valeurs d'expertises) pour 54 M€ sur les immeubles en détention directe et pour 106 M€ pour les détentions indirectes (SCI).

Soit un total de plus-values potentielles de 160 M€ (contre 40 M€ sur N-1).

La valeur de reconstitution (valeur de réalisation + frais d'acquisition + commission de souscription) suit la même tendance et s'établit au 31 décembre 2021 à 235,08 € pour un prix de souscription à 237 €. (pour mémoire celui-ci reste dans le tunnel réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution).

• **Les revenus des SCI :**

La tendance observée ces dernières années d'investissements d'immeubles en mode de détention indirecte (SCI) s'est accélérée de par l'importance de la collecte et le choix d'une répartition du risque sur des actifs plus importants. Les analyses que les membres du Conseil de Surveillance peuvent faire, sont complexifiées par les 2 niveaux de lecture (SCPI, ensemble des SCI) et du fait que les SCI suivent des règles comptables différentes de celles de la SCPI (constatation d'amortissements, nécessité de distribution de prime d'émission sur les SCI ...)

Tout comme le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion plaide pour une évolution de la présentation du cadre comptable ( comptes combinés) facilitant la compréhension de la rentabilité globale et du patrimoine de la SCPI.

## Conclusions

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Les membres du Conseil de Surveillance notent les choix qualitatifs des immeubles achetés, les travaux dans les immeubles plus anciens valorisables et les arbitrages des immeubles ne correspondant plus aux tendances du marché et ils observent favorablement la progression des valeurs d'expertise. Ils continuent à penser que c'est l'ensemble de ce travail qui permettra une dynamisation du taux d'occupation financier (à 81,61 % pour 2021) et une progression de la distribution.

Vous avez tous les éléments pour faire votre choix le plus objectivement possible. Après en avoir délibéré entre nous et pour les raisons exposées préalablement, les membres du Conseil de Surveillance d'Edissimmo vous invitent à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion. Concernant le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance, je vous invite à voter pour les candidats sortants qui se représentent, compte tenu du sérieux et de la qualité du travail fourni ainsi que 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.

Si l'Assemblée Générale peut se réunir physiquement cette année, je serai heureux de vous rencontrer et d'échanger avec vous.

Enfin je m'associe bien sincèrement à l'ensemble des membres du Conseil pour remercier les membres de la Société de Gestion pour tout le travail effectué en cette période Covid, pour l'énergie constatée des équipes de gestion et aussi pour avoir maintenu avec nous un contact régulier et chaleureux.

Avec nos sentiments dévoués et les meilleurs.

rédigé par l'ensemble des membres  
et par Michel MAS Président du Conseil de Surveillance.

# Rapport des Commissaires aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la 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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 respectivement évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits ou bien selon l'actif net réévalué des sociétés filiales. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité 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.823-10-1 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.

Paris La Défense,  
**Le Commissaire aux comptes**  
**Mazars**  
**Saïd BENHAYOUNE**

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en 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.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### Conventions d'avances en compte courant

Des conventions d'avances en compte courant ont été conclues entre la SCPI EDISSIMMO et certaines de ses participations ci-après listées.

Ces avances en compte courant ont été effectuées pour assurer le financement de leur activité.

Le solde de ces avances au 31 décembre 2021 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCI TITAN pour un montant de 916 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Paris La Défense,

**Le Commissaire aux comptes**

**Mazars**

**Saïd BENHAYOUNE**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**donne** quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**donne** quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**prend acte**, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 6 081 703,74 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2021, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2022.

### Sixième résolution

(Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 31 067 037 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2021 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

### Septième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que:

- le résultat du dernier exercice clos de : 114 638 193,79 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 110 348 715,15 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 6 081 703,74 €

constitue un bénéfice distribuable de : 231 068 612,68 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de 135 380 349,02 €  
dont : 131 685 114,16 €  
soit : 8,53 €

par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2021,

- dont : 3 695 234,86 €  
Soit 0,22 € par part correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en avril 2022

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 95 688 263,66 €
- L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2022, ressortirait à 99 383 498,52 €, soit 5,98 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2021.

### Huitième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

**décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Neuvième résolution

*(Impôt sur les plus-values immobilières)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

**autorise** en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

**autorise** également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
- aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
- aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- 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 27 156 €.

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 1 282,14 €.

## Dixième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

**approuve** les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 3 295 261 182,13 €, soit 194,63 € par part,
- valeur de réalisation : 3 456 783 160,40 €, soit 204,17 € par part,
- valeur de reconstitution : 3 980 086 167,18 €, soit 235,08 € par part.

## Onzième résolution

*(Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**décide** de fixer à 120 000 € le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence et frais de formation) au titre de l'exercice en cours,

et **prend acte** que ce budget sera affecté dans le cadre des règles fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Douzième résolution

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

**rappelle** que l'article - XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 15 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Xavier DECROCCQ, M. Alain FORTOUL, M. Thierry GARCIA, M. François PERIMONY, M. Bernard POUILLE) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

et **décide** en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 5 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Treizième résolution

*(Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant)*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- MAZARS – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92400 Courbevoie, RCS NANTERRE 784 824 153, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Pierre MASIERI – 41 Avenue Daumesnil – 94160 Saint Mande, Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI, et

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler :

- en tant que Commissaire aux Comptes titulaire :
- MAZARS – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92400 Courbevoie, RCS NANTERRE 784 824 153, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI

décide de désigner :

- en tant que Commissaire aux Comptes suppléant :
- CBA - 61 rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92400 Courbevoie, RCS NANTERRE 382 420 958, Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027

## Quatorzième résolution

*(Pouvoir en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# Annexe aux résolutions ordinaires

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Michel MAS
Vice-Président	Xavier DECROCQ
Vice-Président	Hervé DELABY
Membres	Max WATERLOT
	Alain FORTOUL
	Bernard POUILLE
	SC PAT MARTINEAU représentée par Pierre-Alain MARTINEAU
	François CAPES
	SPIRICA représentée par Bruno LACROIX
	François PERIMONY
	André MADEORE
	Jean-Yves LAUCOIN
	Thierry GARCIA
	Guy PROFFIT
	Jean-Luc PAUR

Les mandats de Messieurs Xavier DECROCQ, Alain FORTOUL, Thierry GARCIA, François PERIMONY et Bernard POUILLE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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
Xavier DECROCQ	30/05/1963	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise Entrepreneur	100	5
Alain FORTOUL	19/01/1956	Ancien Directeur Administratif et Financier Conseil en gestion indépendant	246	1
Thierry GARCIA	18/09/1957	Retraité EDF- CNPE de Cruas-Meysses	122	1
Bernard POUILLE	15/01/1948	Ingénieur retraité	350	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :  
(par ordre d'arrivée)

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la Sté Olivier Lavirotte Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du Groupe Italien coté Mairie-Tecnimont	216	4
Claude BOULAND	14/05/1952	Viticulteur en Touraine depuis 1994 (22ha vignes)	318	1
JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	du représentant légal 24/12/1956	SAS de prises de participations gestion contrôle et mise en valeur de titres et droits Références du Représentant légal : Président de la SAS le Palais de la Glace jusqu'en 2019 Président de la SAS JPM MANAGEMENT depuis 2015 Administrateur du Crédit Agricole, Vice-Président de la caisse locale d'Avignon Juge consulaire au Tribunal de commerce d'Avignon	2 765	Aucun
Cécile BONAMY	16/01/1980	Expert en Géomarketing et Statistiques	101	Aucun
Pascal CLERC	14/04/1958	Président SAS ODI Consulting en organisation entreprises industrielles depuis octobre 2020 Directeur Général SAS CBE Entreprise industrielle pendant 15 ans jusqu'à janvier 2021	254	Aucun
David DIANO	29/06/1977	Gérant de société dans le domaine du conseil aux entreprises (stratégie, gestion financière) Formateur, intervenant à HEC Paris en Management et Négociation Gérant de SCI	338	Aucun
Renaud DIEZ	02/02/1950	Cadre Supérieur Retraité	147	Aucun
SCI SABLEX SI représentée par Xavier SABLE	du représentant légal 23/07/1960	Références du représentant légal : Responsable Administratif et Comptable chez OROFLOR	1545	Aucun
Arnaud BARLET	01/05/1972	Directeur Gestion et Politique Industrielle – Centrale EDF de Cruas-Meysses	330	1
SARL LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST	du gérant 27/06/1960	La prise d'intérêt dans toutes sociétés, la souscription de contrat de capitalisation, l'acquisition et gestion immobilière, prestations de services Références du gérant : Docteur en Pharmacie	2 000	Aucun
Michel DOREZ	22/10/1955	Directeur Général de la société TRELLEBORG Retraité depuis 2020	531	2
Tatiana GAETA WITTNER	02/06/1973	Ingénieur génie civil/urbaniste	497	Aucun

---

# Notes



EDISSIMMO - Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n°20-01 du 24 janvier 2020. Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris.  
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des  
Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26 juin 2007. Société par actions simplifiée au capital de  
16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photo couverture : TAS Grundbesitz Immeuble : Uberseering 2 Hambourg Allemagne- Conception graphique : Atelier Art'6.