

Immobilier

Rapport Annuel 2020

# 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 2020	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	24
Comptes annuels au 31 décembre 2020	40
Annexe aux comptes annuels	45
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	63
Rapport général du Conseil de Surveillance	64
Rapports des Commissaires aux comptes	66
Texte des résolutions	68
Annexe aux résolutions ordinaires	70



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. 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	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

## Conseil de Surveillance - Edissimmo

Président	Michel MAS
Vice-Président	Hervé DELABY
Vice-Président	Xavier DECROCCQ
Membres	Max WATERLOT Xavier BONAMY François CAPES Alain FORTOUL Jean-Yves LAUCOIN Hubert LIGONES 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 propagation de la Covid-19 du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et ses répercussions sanitaires et financières ont bouleversé l'économie française et européenne. L'année 2020 fut donc une année de travail intense pour la Société de Gestion afin d'adapter ses pratiques et permettre à la SCPI EDISSIMMO de traverser cette crise en accompagnant les locataires tout en veillant à l'intérêt des porteurs.

Le confinement et les mesures de fermetures administratives liées ont incité les preneurs à se rapprocher des bailleurs (ici la SCPI EDISSIMMO) pour demander des mesures d'accompagnement qui correspondaient souvent à des demandes d'abandon de loyers. Les secteurs les plus touchés furent l'hôtellerie et les commerces non alimentaires. Plus marginalement, des demandes de locataires bureaux fortement impactés par la crise ont aussi été reçues.

Face à cette situation la Société de Gestion a adopté une attitude pragmatique : recouvrer les loyers en intégrant au cas par cas les considérations des preneurs. Ainsi des mesures ont pu être accordées : facilité de paiement (mensualisation au lieu d'un paiement trimestriel comme habituellement pratiqué en France), report des sommes dues au titre de 2020 en 2021, réduction de loyer en contrepartie d'un allongement de la durée du bail ou de l'abandon d'une échéance triennale, et enfin abandon partiel de loyers pour les petits commerces fermés.

Ces demandes très nombreuses pendant les deux périodes de confinement en 2020 restent toujours d'actualité au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 car le rythme d'activité pour de nombreux hôtels ou commerçants reste éloigné des niveaux avant crise pour des raisons évidentes (mobilité réduite, centres commerciaux fermés administrativement, confinements localisés). Au final, le taux d'encaissement sur l'année 2020 s'élève à 83,44 %.

La Société de Gestion a décidé, dans ce contexte inédit, d'ajuster sa politique de distribution. Ainsi le dividende du 1<sup>er</sup> trimestre distribué en pleine incertitude du 1<sup>er</sup> confinement a été fixé à 70 % de l'estimation communiquée début 2020 (soit 1,65 € par part). Au fur et à mesure de l'année et après

analyse des résultats de votre SCPI EDISSIMMO, un rattrapage a été opéré et la distribution finale s'élève à 8,93€ par part (95 % de l'objectif initial) soit un rendement de 3,78 %.

L'animation du marché des parts a été un autre point de vigilance. Le ralentissement économique et la fermeture des agences bancaires au 1<sup>er</sup> semestre pouvaient laisser craindre un ralentissement de la collecte et une hausse des retraits. Une situation de blocage temporaire (retraits supérieurs aux souscriptions) aurait pu émerger. Deux mesures ont été mises en place pour s'adapter à ce cas.

Un fonds de remboursement avait été adopté dès 2019 afin de permettre un rachat des parts pour un montant maximum représentant 1 % de la capitalisation. Ce mécanisme fut complété par un allongement de la durée de compensation des souscriptions rachats. Le mécanisme de compensation a été aménagé exceptionnellement afin de permettre à un associé d'obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours ou durant les mois précédant la période de compensation depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 (la "Période d'utilisation des souscriptions"). Ce mécanisme a uniquement vocation à s'appliquer pour répondre aux circonstances exceptionnelles issues de l'épidémie de Covid-19 et ne pourra perdurer après le dernier jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

Malgré la baisse des volumes d'investissement (cf infra conjoncture macroéconomique et immobilière), la SCPI EDISSIMMO a continué son recentrage sur des actifs prime. Au cours de l'année 496M€ d'investissements ont été réalisés avec un rendement moyen attendu de 4,10 %. 408 M€ portent sur des immeubles avec un rendement immédiat de 4,00 % en moyenne. Le solde (88 M€ env.) concerne des VEFA qui seront livrées en 2022 avec un rendement de 4,50 %.

### Voici quelques exemples d'investissements

**Immeuble Nowogrodzka à Varsovie** : Il s'agit d'un immeuble de 11 500 m<sup>2</sup> localisé dans le centre de Varsovie (Pologne) avec un taux d'occupation financier de 100 % garanti pendant les 3 prochaines années. Neuf (livré en 2018), il bénéficie d'une certification BREEAM excellent. Multi locataires, le terme moyen des baux est de 5,1 ans. Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> acquisition d'EDISSIMMO en Pologne et permet ainsi à votre SCPI d'être présent dans 6 pays en dehors de la France. EDISSIMMO a participé à hauteur de 50 M€ pour cet investissement.

**Immeuble Lahr en Allemagne** : Cet entrepôt de logistique a été acheté au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Loué à un leader européen de la vente en ligne, cet entrepôt XXL de 130 000 m<sup>2</sup> récemment construit (2016) bénéficie des dernières spécifications techniques pour ce type de bâtiment. La durée restante du bail est d'environ 6 ans. Le bâtiment a été conçu pour permettre une division garantissant ainsi une flexibilité élevée à terme. Il est situé à la frontière franco-allemande et bénéficie d'une excellente desserte autoroutière et d'un aéroport de fret à proximité (< 1 km). Ce bâtiment a été acheté via la SCI AREELI spécialisée dans les emplacements de logistique et dont EDISSIMMO détient 38 % au 31 décembre 2020.

La SCPI a également acquis via la SCI AREELI, deux autres actifs de logistique situés dans le port autonome du Havre (Sandouville sur la commune de Heudebouville) et Heudebouville sur l'axe majeur Le Havre - Rouen - Paris.

Ces 3 actifs de logistiques bénéficient au minimum d'une certification BREEAM good.



Crédit photo : YAREAL



Crédit photo : Goodman Logistics et EPF

**Immeuble Grand Central à Francfort (Allemagne) :** L'immeuble loué au 1<sup>er</sup> opérateur de transport ferroviaire en Allemagne pour en faire son siège à Francfort avait fait l'objet en 2017 d'un contrat de vente à terme au profit de la SCPI. La livraison de cet immeuble en construction et l'acquisition définitive se sont faites au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 (soit 2 mois de retard sur le planning initial). D'une valeur supérieure à 320 M€, l'immeuble est loué pour une durée de 20 ans. Un financement bancaire a été mis en place dans le cadre de cette acquisition. Il est détenu via l'OPPCI ERGAMUNDI et EDISSIMMO détient par transparence 23,12 % de cet immeuble.

**Supermarchés alimentaires :** Si la crise a déstabilisé les commerces, les surfaces alimentaires ont continué leur activité pendant cette période atypique. Les restrictions de circulation ont d'ailleurs incité les consommateurs à privilégier les moyennes surfaces de proximité. Dans cette perspective EDISSIMMO a participé à l'acquisition de moyennes surfaces alimentaires en banlieue parisienne (Chaville, Puteaux dans les Hauts de Seine) ou bénéficiant d'emplacement prime : Paris 16<sup>e</sup>, Cannes (06) ou Gassin (83). Ces investissements pour un total de 104 M€ approximativement ont été logés dans les SCI AMR (quote-part de détention au 31/12/2020 : 20,44 %) et Ekinox (45,04 %).

L'ensemble des acquisitions est détaillé dans le Rapport de la Société de Gestion (Evolution du patrimoine).

Parallèlement 8 immeubles ont été cédés pour un montant total de 120 M€ approximativement. Les 3 principales ventes (Rue des étudiants à Courbevoie - Av Pierre de Coubertin à Paris - Rue Paul Meurice à Paris) concernaient des immeubles vides. La cession de l'immeuble rue des étudiants a permis de dégager une plus-value de 24,8 M€ distribuée aux associés. La crise de la Covid-19 a impacté les 2 ventes parisiennes en décalant les dates de signatures ce qui défavorisa temporairement le TOF en entraînant une révision des prix à la baisse car plusieurs acquéreurs potentiels se sont désistés au cours du processus de cession.

Ces acquisitions modifient l'équilibre géographique de la SCPI et renforcent légèrement l'exposition européenne conformément à la stratégie adoptée depuis plusieurs années. La diversification hors France représente au 31/12/2020 un poids de 23,87 %. L'évolution récente des valeurs d'expertise valide la stratégie d'axer les investissements sur des zones prime en France et en Europe. Elle a permis d'augmenter le prix de la part au 01/03/2020 passant de 235 € à 237 €, soit une hausse de 0,85 %. L'actualisation des valeurs d'expertise au 31/12/2020 qui intègre la crise sanitaire et économique montre aussi la bonne résistance du patrimoine de la SCPI en période troublée. La valeur de reconstitution se replie de 2,39 % seulement.

## Perspectives 2021

L'espoir apparu avec les premières campagnes de vaccination a rapidement été contrebalancé par de nouveaux confinements locaux. Les défis de 2020 restent entièrement d'actualité en ce début d'année 2021 : recouvrement des loyers, accompagnements des preneurs, réactivité pour capter les demandes de locaux. Sur le plan locatif, les principaux défis seront de relouer les locaux des surfaces rue Gustave Eiffel à Issy les Moulineaux et rue d'Oradour sur Glane à Paris, de sécuriser l'état locatif des entrepôts de logistique de Châtres actuellement en bail court terme, trouver un preneur pour les surfaces vacantes de l'immeuble Cœur Défense après la création d'un esprit campus fortement prisé actuellement.

EDISSIMMO poursuivra sa stratégie d'amélioration qualitative de son patrimoine. Dans ce cadre, il est envisagé la cession d'immeubles susceptibles de dégager des moins-values importantes. Ces actifs achetés il y a plusieurs années ont souvent généré des revenus réguliers depuis leur acquisition. Toutefois ils sont pénalisés par différents éléments qui affectent le prix de vente : travaux significatifs à prévoir, incertitude à trouver un locataire en cas de départ à cause d'un emplacement désormais moins attractif, valeur locative en baisse depuis l'acquisition. Cette baisse de valeur a déjà été enregistrée dans les comptes de la SCPI grâce aux expertises annuelles. Toutes choses égales par ailleurs, l'impact sur la valeur de part de ces ventes en moins value serait donc marginal. Les capitaux dégagés seront investis sur des immeubles récents, bien placés et loués garantissant une réserve foncière et financière pour votre SCPI EDISSIMMO.

L'activité locative de votre SCPI EDISSIMMO a été impactée par la crise de la Covid-19. Après le départ de 2 gros locataires (immeuble rue Gustave Eiffel à Issy et rue d'Oradour sur Glane à Paris), l'année 2020 devait être mise à profit pour effectuer les travaux et commercialiser concomitamment les locaux. La dynamique du marché immobilier et la localisation des immeubles laissaient espérer une relocation rapide. La situation sanitaire a retardé l'avancement des travaux et le contexte économique incertain a fortement ralenti les prises à bail. Par ailleurs, le fonds a résigné le bail du locataire en place bd Vital Bouhot à Neuilly sur Seine (92). Il a profité également de baux temporaires sur ses actifs de logistiques à Châtres (77).

Logiquement le TOF de la SCPI en repli à 79,11 % reflète la cession tardive des immeubles vides, la non relocation des immeubles en travaux mais également la franchise accordée au locataire important d'un immeuble en péri Défense en contrepartie de la résignation de son bail.

L'année 2020 aura été définitivement mouvementée. La qualité du patrimoine de votre SCPI EDISSIMMO et les ajustements adoptés ont finalement permis une distribution de 8,93 € (95 % de la distribution attendue avant crise) soit un rendement de 3,78 % sur un prix moyen de la part de 236,22 €. Ajouté à l'appréciation du prix de part de 0,85 %, le rendement global de votre SCPI s'établit à 4,63 %. Le résultat de la SCPI impacté par la crise s'élève à 6,55 € par part. Le RAN par part à 7,43 € représente une réserve de 9,91 mois de distribution sur la base d'une distribution de 9,00 €.

Amundi immobilier s'engage depuis 2012 à appliquer une démarche d'investissement responsable à l'ensemble de leurs métiers tout au long du cycle de vie d'un immeuble. 49 immeubles bénéficient d'ores et déjà d'une certification (cf infra page 19). Pour l'ensemble du fonds, les immeubles sont notés selon 74 critères répartis en 8 catégories comme les consommations d'eau ou d'énergie, la gestion des déchets, ou pérennité des équipements. Par exemple, sur les rénovations d'immeubles français 70 % des déchets sont valorisés ou recyclés. Cette stratégie synonyme pour les locataires d'immeubles efficaces sera poursuivie.

Dans ce contexte, la Société de Gestion a décidé de poursuivre une politique de distribution prudente de 8,30 € en base annuelle (soit 2,07 € / 2,08 € par trimestre). En fonction des événements favorables qui interviendraient au cours des prochains mois, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part en 2021.

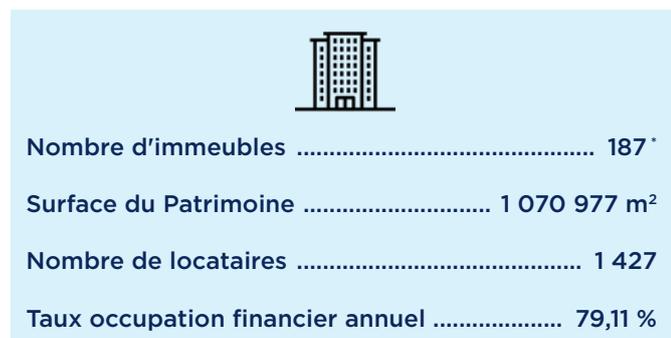
# Chiffres clés - au 31 décembre 2020

**Edissimmo**  
**SCPI de bureaux**  
**À capital variable**  
**Date de création : 1986**

## Les associés



## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI



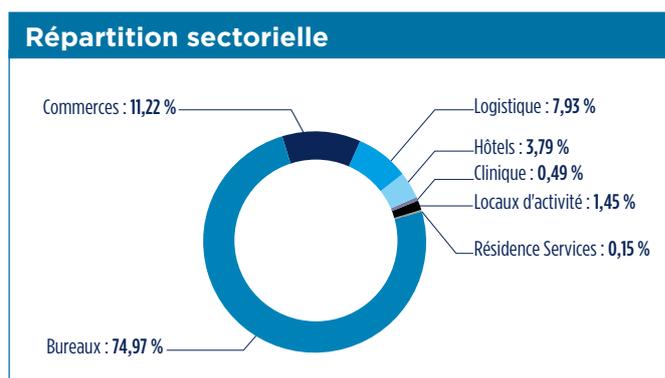
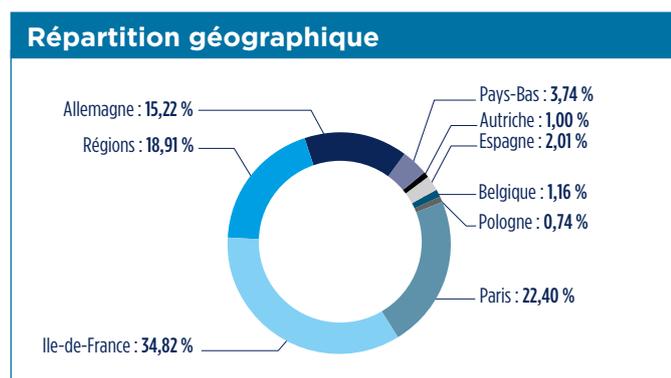
\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá à Madrid en Espagne.

## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

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

### Marchés utilisateurs

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen. Les hôtels et les commerces non alimentaires l'ont été particulièrement, avec des fermetures temporaires d'établissements et également une baisse significative du tourisme. Les valeurs locatives de marché des commerces ont globalement été revues à la baisse. L'activité locative de la logistique a été plus résistante portée par l'activité de commerce en ligne, qui alimente la demande locative. En 2020, les loyers faciaux des actifs prime (bien placés) y ont été globalement stables en Europe, avec quelques hausses ponctuelles. Rappelons que la logistique est également liée pour partie au commerce physique ce qui implique des situations différenciées.

En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements et restrictions de déplacement ont limité les visites de biens, et orienté l'attention des entreprises vers la gestion de la poursuite d'activité. Ensuite, le manque de visibilité sanitaire et économique a été peu propice à la prise de décision immobilière des entreprises, d'autant que la problématique des modes de travail s'est accrue. Par conséquent, l'attentisme des entreprises a été significatif, certaines annulant ou reportant certains projets, et optant davantage pour des renégociations ou prolongations de bail.

Dans ce contexte d'activité locative très ralentie, la vacance des bureaux a augmenté dans nombre de marchés, et des mises en sous-location (proposition par un locataire en place de louer des surfaces qu'il loue déjà) ont également été observées.

Fin 2020, le taux de vacance moyen dans 15 pays d'Europe atteint 7,8 % d'après CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), retrouvant des niveaux proches de ceux de 2017. Il est sensiblement inférieur au point haut de la décennie ; rappelons que le taux de vacance précédant la Covid-19 était inférieur de près de 100 pb à celui précédant le début de la grande crise financière de 2008. Toutefois, des différences fortes sont constatées selon les villes et entre sous-secteurs géographiques. À titre d'illustration, le taux de vacance moyen est de l'ordre de 6,5% en Ile-de-France, à moins de 3 % à Berlin et plus de 9 % à Milan, avec dans la capitale lombarde un niveau sensiblement moindre dans le centre-ville.

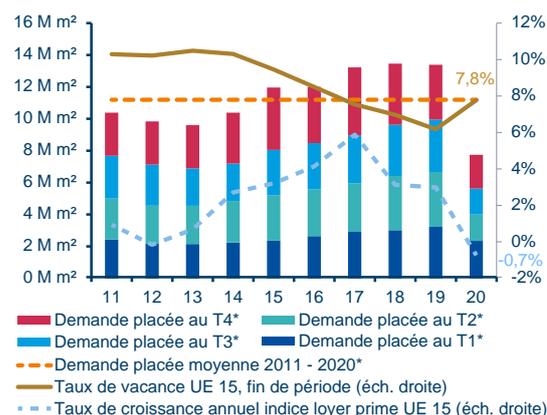
La dynamique des loyers a été significativement modifiée par les impacts de la Covid-19 : après un ralentissement de la croissance des loyers faciaux prime en 2019, ceux-ci ont été globalement stables sur 1 an. Nous constatons néanmoins une légère baisse moyenne en zone euro et des différences d'évolution selon les villes, secteurs et qualités d'actifs. Plus globalement, la Covid-19 a renforcé les marges de négociation des nouveaux baux en faveur des locataires, avec l'octroi d'avantages commerciaux plus élevés selon les zones géographiques.

### Prévisions macroéconomiques

Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	-9,9	3,8/4,4

Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

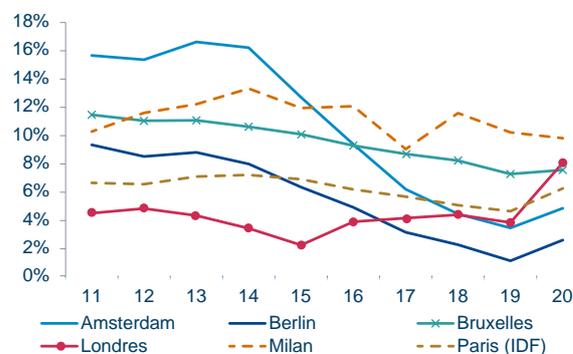
### Demande placée\*, vacance et loyers faciaux des bureaux en Europe



\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Taux de vacance bureaux\* en Europe



\*fin de période

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a mieux résisté que celle des marchés utilisateurs, avec une baisse de l'ordre de 22 % par rapport à 2019. Avec plus de 210 Mds € investis, les volumes sont proches de la moyenne décennale. Malgré cette diminution, la demande en immobilier d'entreprise des investisseurs est restée significative, à la différence de la grande crise financière de 2008 où les volumes de 2007 avaient presque été divisés par 2 en 2008, et les 80 Mds € environ investis en 2009 sont à mettre en regard des 70 Mds € du seul 4<sup>e</sup> trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions de déplacement, une baisse de l'investissement étranger a été observée.

Bien qu'en baisse d'un peu plus de 30 % sur 1 an, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actifs en termes de volumes investis. Les investisseurs ont eu une appétence accrue en faveur du résidentiel (non comptabilisé ici) et de la logistique. L'investissement en logistique et locaux d'activité a par ailleurs dépassé de peu les volumes investis en commerces. Le commerce alimentaire, considéré comme assez résistant face à la Covid-19, a connu un certain engouement, par exemple en France.

Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs. Une analyse encore plus stricte de la solidité financière des locataires et une certaine divergence de taux de rendement de marché ont eu lieu, que ce soit en termes de classes d'actifs, ou entre actifs d'une même catégorie. Les hôtels et les commerces non alimentaires ont dans l'ensemble connu une hausse de taux de rendement de marché, tandis que sur plusieurs marchés de logistique des baisses de taux de rendement prime ont été observées avec des taux historiquement bas fin 2020. Concernant les bureaux, qui devraient rester un élément clé des entreprises, les investisseurs intègrent à leurs réflexions l'accélération des tendances comme le télétravail, notamment en termes de flexibilité des surfaces. Les taux de rendement prime sont restés globalement stables en 2020, avec par exemple de légères compressions en Allemagne, ce qui témoigne de la confiance des investisseurs pour les bureaux prime.

Plus généralement, la focalisation plus importante sur les actifs de qualité, avec un bail long et un locataire solide a été un élément favorisant un maintien des taux prime à des niveaux bas, permettant une résistance des prix. En revanche les actifs avec de la vacance, des baux courts ou des locataires fragiles ont souvent vu leurs taux de rendement augmenter, conduisant à une baisse des valeurs, parfois significative. L'année 2020 a ainsi été synonyme d'une certaine re-segmentation du marché de l'investissement après plusieurs années de convergence.

## Perspectives 2021

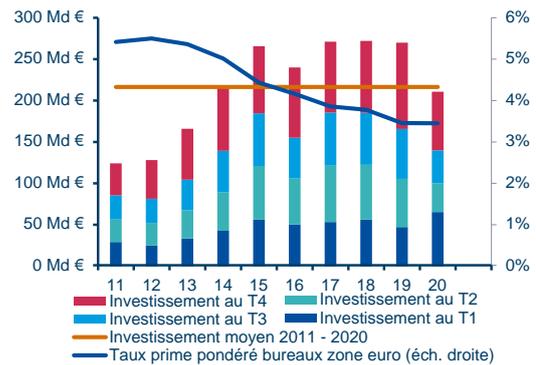
Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

### Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurerait dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires. Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficiaient fin 2020 d'une vacance relativement contenue. Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m<sup>2</sup> en cours de construction /restructuration sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

## Volumes investis en immobilier d'entreprise et taux prime (Europe)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4<sup>e</sup> trimestre 2020\*

Ville	Taux de rendement prime	Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00 %	→
Berlin	2,65 %	→
Dublin	4,00 %	→
Düsseldorf	3,00 %	→
Francfort	2,80 %	→
Hambourg	2,70 %	↓
Londres (West End)	3,50 %	↓
Madrid	3,25 %	→
Milan	3,20 %	→
Munich	2,60 %	→
Paris Ile-de-France	2,70 %	↓
Prague	4,25 %	→
Varsovie	4,50 %	→
Vienne	3,30 %	→

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4<sup>e</sup> trimestre 2020)  
\* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19. Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

## Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur du e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux. Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m<sup>2</sup> par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois. Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

## Focus sur des pays où le fonds est investi

### France

#### Marché des bureaux en Ile-de-France

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m<sup>2</sup>. En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

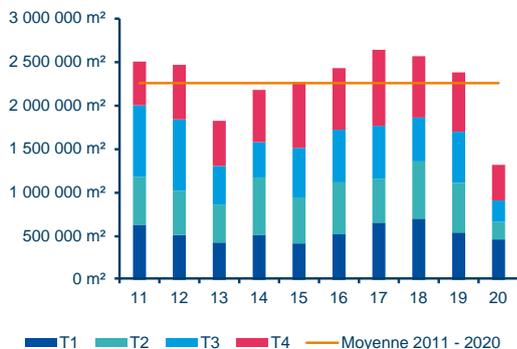
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m<sup>2</sup> à un grand groupe pétrolier au 1er trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m<sup>2</sup> en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

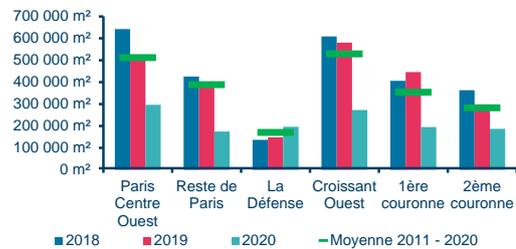
#### Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

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



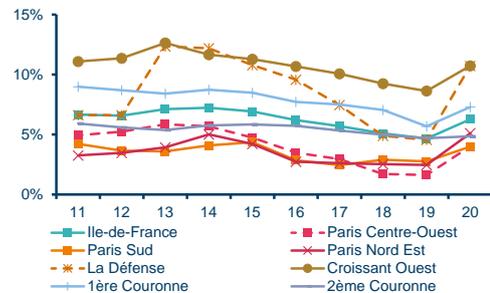
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

##### Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



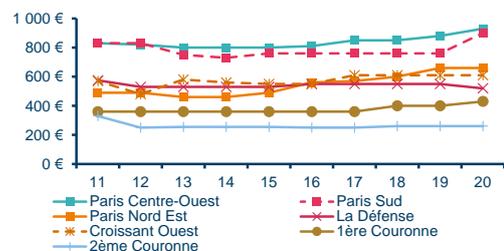
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

##### Taux de vacance par secteurs, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

##### Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Marché des bureaux en régions

Après plusieurs années porteuses, la demande placée de bureaux en Régions a globalement connu un recul significatif en 2020. L'attentisme a été fort, et les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été particulièrement touchées.

Le recul a été élevé à Lille et Lyon, avec des volumes proches de la moitié de ceux de 2019, alors que les commercialisations à Marseille ou Nice-Sophia ont été assez résistantes avec une baisse de moins de 10 % sur 1 an.

Si la vacance a augmenté en 2020, les loyers faciaux prime ont globalement résisté en Régions.

## Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

## Marché des hôtels

Le marché hôtelier a été directement impacté par les mesures de confinement, de restrictions de déplacement et la baisse significative du tourisme international, ce qui a entraîné des fermetures temporaires d'hôtels et une chute de la fréquentation moyenne des hôtels en 2020. Le taux d'occupation des hôtels en France atteint ainsi 32 % en 2020 soit -52 % sur 1 an d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie selon qui le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) de 28 € en 2020 est en retrait massif, de 55 % sur 1 an. Paris a été particulièrement touchée par la chute d'activité.

Les indicateurs de performance des hôtels se sont donc dégradés beaucoup plus fortement que lors des crises précédentes, en lien avec la spécificité de la crise sanitaire.

## Marché de la logistique

La demande placée en entrepôts supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> atteint près de 3,6 millions de m<sup>2</sup> en 2020 soit un recul de l'ordre de près de 10 % par rapport à 2019. Les volumes de transactions ont été supérieurs à la moyenne décennale, témoignant de la résilience de ce secteur dans un contexte de Covid-19. La crise sanitaire a en effet renforcé le commerce en ligne, et souligné l'importance de la chaîne d'approvisionnement.

Le secteur des entrepôts dont la surface est entre 10 000 et 30 000 m<sup>2</sup> s'est particulièrement bien comporté dans ce contexte.

La dorsale logistique, qui passe par Lille, Paris, Lyon et Marseille, a concentré de l'ordre de 60 % des surfaces transactées, et des transactions significatives ont pu dynamiser des marchés hors dorsale.

Des hausses de loyers en 2020 ont pu être constatées dans des sous-secteurs géographiques sous-offreurs comme en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes, même si des disparités demeurent.

## Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

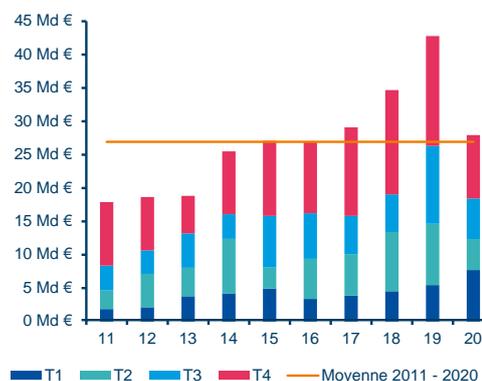
L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés.

Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux.

Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

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



\* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Marché résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1<sup>er</sup> confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en Régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3<sup>e</sup> trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4<sup>e</sup> trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

## Allemagne

Les commercialisations de bureaux sont en net recul sur 1 an dans chacune des principales villes allemandes. Notons la relative bonne résistance de Berlin en termes d'écart par rapport à la moyenne décennale.

Le taux de vacance a augmenté en 1 an, en particulier à Berlin et Munich, restant respectivement inférieurs à 3 % et 4 %, des niveaux particulièrement bas. La vacance reste plus importante à Düsseldorf et Francfort à 7 % et plus.

Si les loyers faciaux prime ont été globalement stables après l'apparition de la Covid-19, une hausse a pu être observée à Berlin.

Concernant l'investissement en immobilier d'entreprise, l'Allemagne a consolidé sa place de premier marché d'Europe devant le Royaume-Uni avec plus de 59 Mds € investis en 2020.

Malgré les taux de rendement bas, l'Allemagne reste ainsi précisée des investisseurs, que ce soit notamment pour ses fondamentaux économiques ou la situation de plusieurs marchés locatifs.

Les taux de rendement prime pour les bureaux sont restés bas en 2020, avec quelques compressions. Malgré des taux de rendement prime bureaux inférieurs à 3 % dans l'essentiel des grandes villes du pays, l'écart avec les taux à 10 ans restait fin 2020 supérieur à la moyenne de longue période.

## Autriche

A Vienne, la demande placée de bureaux atteint près de 200 000 m<sup>2</sup> en 2020, un niveau relativement proche de celui de 2019 mais en repli par rapport à la moyenne décennale.

Si le contexte sanitaire a pesé sur les commercialisations, le taux de vacance restait contenu fin 2020 à moins de 5 %. Dans ces conditions, le loyer facial prime est resté stable.

Près de 2 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise autrichien en 2020, en baisse significative sur 1 an. Le taux de rendement prime pour les bureaux est néanmoins globalement stable, autour de 3,3 % en fin d'année.

## Belgique

En 2020 les commercialisations de bureaux à Bruxelles ont été pénalisées par le contexte sanitaire, et ont atteint un niveau faible, bien inférieur à la moyenne décennale.

Dans ce contexte économique et sanitaire dégradé, des mises en sous-location de surfaces de bureaux ont été réalisées. Le taux de vacance dépasse 7 % fin 2020 et l'offre de surfaces à venir est significative. Le loyer facial prime a néanmoins été globalement stable.

Malgré le contexte très particulier, le marché de l'investissement belge a été actif avec plus de 5 Mds € de transactions, en hausse significative sur 1 an, dynamique liée notamment à l'acquisition d'une tour de bureaux.

## Espagne

La demande placée a atteint près de 340 000 m<sup>2</sup> à Madrid, un volume parmi les plus bas de la décennie, et 160 000 m<sup>2</sup> à Barcelone, un point bas en 10 ans.

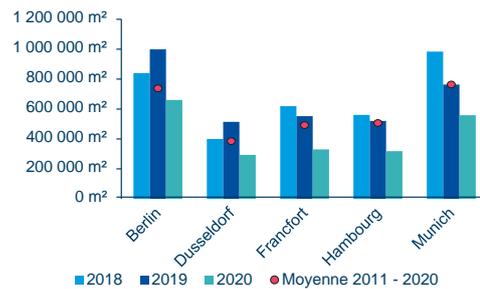
Les taux de vacance à fin 2020 atteignent plus de 9 % à Madrid et plus de 6,5 % à Barcelone, en augmentation sur l'année, en raison notamment de libérations de surfaces. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance reste à un niveau plus faible.

Dans ce contexte, les loyers faciaux prime ont légèrement baissé en fin d'année à Madrid et Barcelone.

Plus de 6,5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise espagnol, en retrait de l'ordre de 30 % sur 1 an.

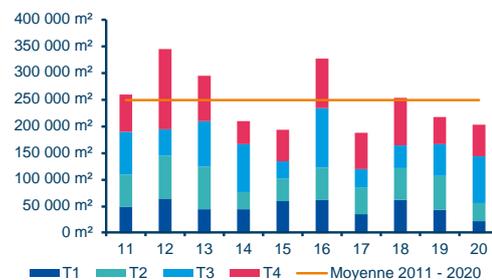
Les taux de rendement prime bureaux ont été globalement stables sur 1 an à Madrid, à environ 3,25 % fin 2020. Ils atteignaient 3,35 % environ à Barcelone à cette période.

### Demande placée de bureaux en Allemagne



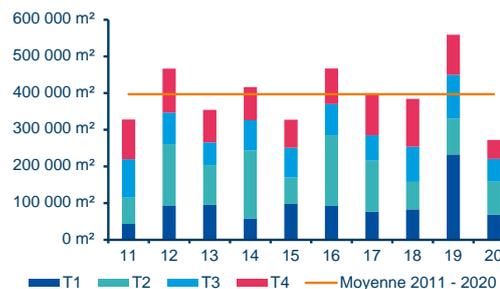
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Vienne



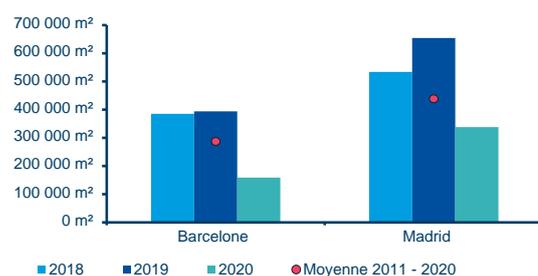
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Bruxelles



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Barcelone et Madrid



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Pays-Bas

À Rotterdam, le recul des commercialisations de bureaux a été très marqué, plus de 50 % sur 1 an. Si les sources diffèrent sensiblement concernant le niveau de la demande placée, celle-ci, bien que n'ayant pas dépassé 300 000 m<sup>2</sup> à Amsterdam en 2020, a bien résisté par rapport à beaucoup de marchés européens.

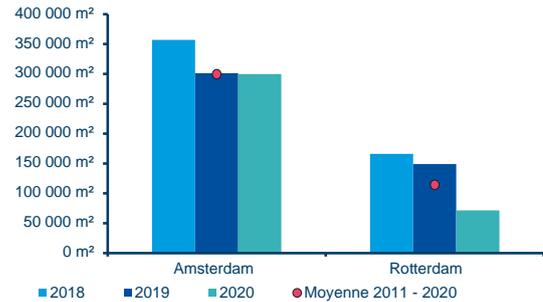
Fin 2020, le taux de vacance approchait 9 % à Rotterdam. En hausse sur 1 an à Amsterdam, il restait fin 2020 en deçà des 5 %, un niveau bas.

Les loyers faciaux prime sont globalement stables dans les 2 villes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Près de 10,5 Mds € ont été investis en 2020 en immobilier d'entreprise néerlandais, un recul sur 1 an d'environ 30 % selon les sources.

Le taux de rendement prime bureaux a été stable sur 1 an à Amsterdam, à 3 % environ fin 2020 et il atteint 4,15 % environ à Rotterdam.

### Demande placée de bureaux à Amsterdam et Rotterdam



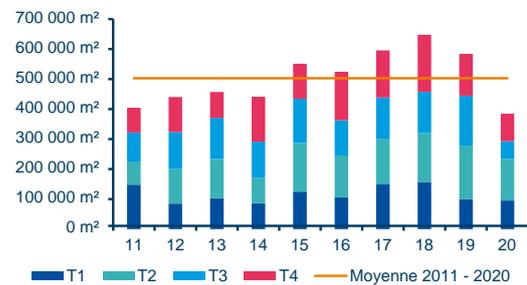
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Pologne

En 2020, la demande placée de bureaux à Varsovie a baissé sur 1 an avec un volume de l'ordre de 380 000 m<sup>2</sup>. Comme dans d'autres marchés, face à l'attentisme des utilisateurs, les renégociations (non intégrées au volume des commercialisations ci-dessus) ont été une alternative appréciée des utilisateurs. Le taux de vacance a significativement augmenté, atteignant près de 10 % en fin d'année, même si le loyer facial prime est globalement stable.

Près de 5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise polonais, avec notamment une forte part des investissements en logistique et locaux d'activités qui ont dépassé les volumes de bureaux en 2020. Le taux de rendement prime bureaux à Varsovie a connu une décompression, à environ 4,5 % en fin d'année.

### Demande placée de bureaux à Varsovie



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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

## ■ Introduction

La société civile est de plus en plus consciente des enjeux que les effets du changement climatique représentent pour notre société. C'est pourquoi elle souhaite de plus en plus donner du sens à son épargne en l'orientant vers des produits intégrant des composantes fortes tant sociales qu'environnementales.

L'immobilier dans toutes ses composantes représente l'un des secteurs les plus consommateurs en terme d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Notre société évolue et le secteur de l'immobilier se doit d'être l'un des acteurs du changement tant d'un point de vue sociétal en accompagnant les évolutions de l'habitat et des modes de travail, qu'environnemental en mettant en œuvre les outils de la transition énergétique et de la résilience des immeubles au changement climatique.

Amundi Immobilier dans le prolongement des orientations fixées par le Groupe Amundi, est un acteur engagé en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur de l'immobilier. A cet effet, la société de gestion a mis en œuvre dès 2012 une démarche d'investissement responsable. Celle-ci a été renforcée en 2019 pour tenir compte des engagements pris dans le cadre des Accords de Paris en 2015.

Afin de contribuer à une évolution généralisée du secteur de l'immobilier, Amundi Immobilier est très actif dans les différentes actions de place en faveur d'une finance immobilière verte et responsable, notamment dans le

cadre du Groupe de travail au sein de l'ASPIM pour la création du Label ISR (Investissement Socialement Responsable) des fonds immobiliers qui a vu le jour en juillet 2020 ou dans le cadre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable dont la société de gestion est l'un des membres fondateurs.

Le dispositif Eco-Energie-Tertiaire, précédemment connu sous le nom du Décret Tertiaire, dont l'application débute en 2021, impose aux acteurs de l'immobilier (propriétaires et locataires) une amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires jusqu'à -60 % à échéance 2050.

Cette démarche nationale a été renforcée par la mise en œuvre à l'échelle européenne du règlement Disclosure (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en mars 2021 en faveur d'une finance européenne verte.

Amundi Immobilier vous propose ici **le rapport sur les performances extra-financières de la SCPI EDISSIMMO** qui intègre les différentes composantes environnementales, sociales et de gouvernance du fonds. EDISSIMMO s'engage dans ce processus dans un souci d'une transparence accrue sur ses critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ce rapport représente la transcription des objectifs extra-financiers pris par le fonds dans l'optique d'une finance immobilière plus durable et plus responsable. Ce processus préfigure les actions entreprises par le fonds dans le cadre de la recherche d'une labellisation ISR future du fonds.

## ■ La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

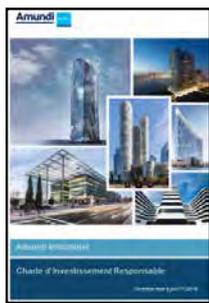
Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.

### *Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*



Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.



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 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. Elle est accessible sur son site internet.  
[www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

Certains fonds, comme EDISSIMMO, adoptent une stratégie et des pratiques encore plus ambitieuses pour renforcer leur impact positif sur la société et l'environnement.

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

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

De plus, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. 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 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 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.



■ **Stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable de la SCPI EDISSIMMO**

Pour rappel la SCPI EDISSIMMO est composée de 187 actifs dont 75 % 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 (76 %) et en Allemagne, Autriche, Pologne, Belgique et Espagne, Pays-Bas.

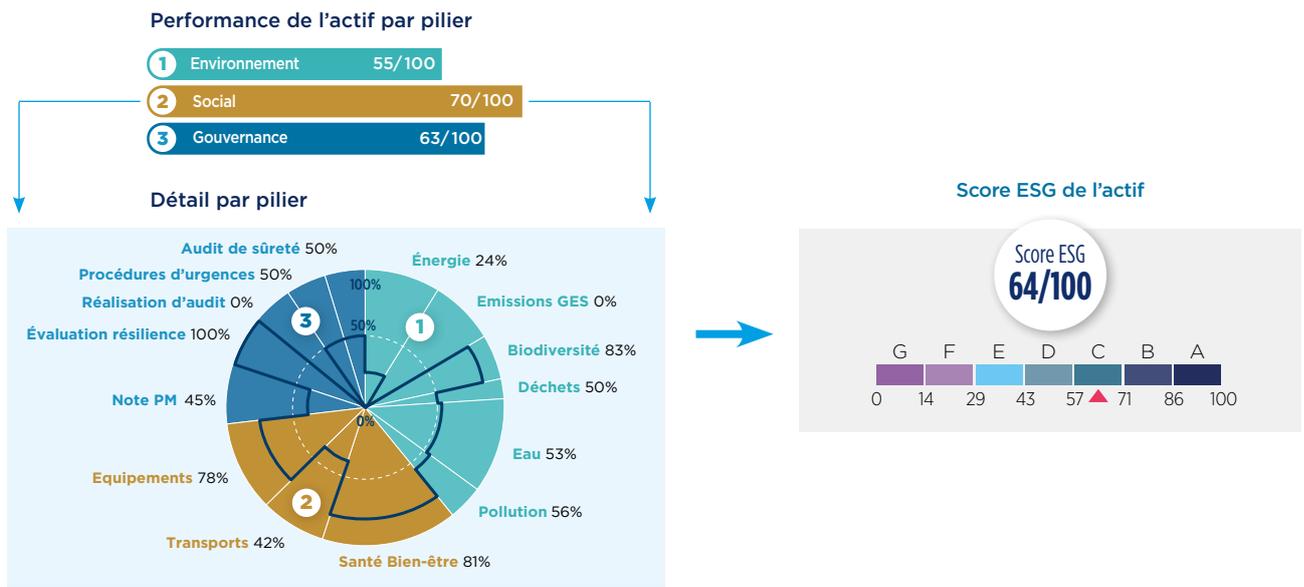
1) **La notation des actifs de la SCPI EDISSIMMO**

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, Social ② et Gouvernance ③. Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

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

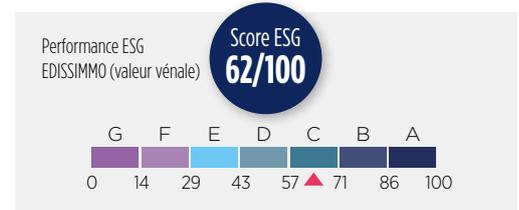


• **Score ESG d'EDISSIMMO**

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 le score ESG global de **62 / 100**



## 2) 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

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

■ **Les 5 actifs immobiliers d'EDISSIMMO les plus performants** 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.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG
<b>Enjoy (SCI Batignolles Lot 09)</b> Bureaux - 16 970 m <sup>2</sup> 81 Rue Mstislav Rostropovitch, 75017 Paris	88	86	92	87	L'immeuble est certifié HQE Neuf exceptionnel - BREEAM Very Good, certifications qui témoignent de sa haute performance environnementale et sociale. Enjoy est un immeuble à énergie positive : il produit plus d'énergie renouvelable solaire qu'il n'en consomme.
<b>United (en indivision)</b> Bureaux - 7 695 m <sup>2</sup> 6 boulevard Douaumont, 92000 Clichy	82	73	90	87	L'immeuble est végétalisé sur près de 400 m <sup>2</sup> . La préservation de la biodiversité et le maraîchage en herbes aromatiques ont été privilégiés.
<b>Nouveau Bercy (en indivision)</b> Bureaux - 12 970 m <sup>2</sup> 14/18 av. du Général de Gaulle, 94220 Charenton le Pont	81	72	95	78	L'immeuble est certifié HQE Construction - BBC Effinergie, certifications qui témoignent de sa basse consommation d'énergie. L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : les occupants disposent d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail.
<b>Quai d'Orsay (SCI SEO)</b> Bureaux - 9 574 m <sup>2</sup> 53 Quai d'Orsay, 75007 Paris	80	75	80	87	L'immeuble a obtenu en 2020 la Certification environnementale et sociale BREEAM In Use Very good. L'immeuble s'est également équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires.
<b>Ora (SCI Omega)</b> Bureaux - 24 860 m <sup>2</sup> Rue Emile Borel, 75017 Paris	78	66	96	74	L'immeuble bénéficie de plusieurs certifications environnementales et sociales ainsi que du label Biosourcé, preuve de l'utilisation dans ses constructions de matières biosourcées. Le site dispose également de plus de 2500 m <sup>2</sup> végétalisés. Cf. ci-après.

L'actif ORA à Paris avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

### Ora Paris (SCI Omega)

Rue Emile Borel 75017 Paris

Bureaux  
**24 860 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**78,3/100**  
au 31/12/2020



#### Environnement : 66,5/100

**Végétalisation et Biodiversité** : site de l'immeuble avec plus de 2 500 m<sup>2</sup> végétalisés.

- Végétalisation diversifiée : plantes vivaces, 8 variétés d'arbres différentes et 177 arbustes de 12 variétés différentes.
- La végétalisation contribue significativement à la diminution des effets d'îlots de chaleur en milieu urbain.
- La diversité des espèces de plantes permet de préserver et redévelopper la biodiversité.

Certifié **HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, LEED Gold, Effinergie+, WELL Gold, WiredScore Platinum** et label **Biosourcé**

#### Social : 96/100

##### Santé et bien-être

- Toutes les fenêtres de l'immeuble ont des protections contre l'éblouissement contrôlables par les occupants.
- Un dispositif de contrôle de la ventilation individuel est installé : chaque occupant peut ouvrir la fenêtre ou modifier les apports d'air neuf.
- L'éclairage est automatique avec contrôle possible par l'occupant si une accentuation de luminosité est nécessaire.

■ Les 5 actifs immobiliers d'EDISSIMMO les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI. Ces actifs font partie de la poche **Best-In-Progress** et font l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser leur score ESG.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales.

Actif Immobilier	Score ESG actuel	Dont note Environnement	Dont note Social	Dont note Gouvernance	Score ESG Potentiel	Exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales ou sociales
<b>105 Faubourg St-Honoré (SCI Saint Honoré Boétie)</b> Bureaux - 5 592 m <sup>2</sup> 105 rue du Faubourg St-Honoré, 75008 Paris	40	25	53	43	58	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Favoriser l'accès aux mobilités douces en installant des racks à vélos sécurisés et éclairés.</li> <li>■ Améliorer la gestion des déchets sur site par la mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 4 types de déchets recyclables.</li> </ul>
<b>48-50 Grandes Arcades (SCI Ekinox)</b> Commerce - 121 m <sup>2</sup> 48-50 rue Grandes Arcades, 67000 Strasbourg	40	29	41	57	58	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lutter davantage contre la pollution du site en prenant des mesures pour réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site.</li> <li>■ Améliorer le confort de vie des occupants en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettant au niveau des meilleures pratiques disponibles l'éclairage intérieur,</li> <li>- installant des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pont des Gabres (SCI Ekinox)</b> Commerce - 4 663 m <sup>2</sup> 54 boulevard d'Alsace, 06400 Cannes	40	29	45	52	59	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Améliorer la qualité environnementale du site en augmentant la surface végétalisée du site.</li> <li>■ 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.</li> </ul>
<b>Monoprix Puteaux (SCI AMR)</b> Commerce - 5 716 m <sup>2</sup> 111-113 rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux	39	17	39	70	54	<p>Améliorer la gestion de l'eau du commerce en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ installant des sous-compteurs par locataire pour mesurer la consommation d'eau,</li> <li>■ installant des WC avec des chasses d'eau à débit restreint,</li> <li>■ équipant les sanitaires de dispositifs qui coupent l'approvisionnement en eau lorsque les sanitaires sont inoccupés.</li> </ul>
<b>67 Grandes Arcades (SCI Ekinox)</b> Commerce - 62 m <sup>2</sup> 67 rue des Grandes Arcades, 67000 Strasbourg	38	35	37	44	58	<p>Améliorer la Santé et le bien-être des occupants en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ installant des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement,</li> <li>■ mettant l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles,</li> <li>■ installant des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.</li> </ul>

L'actif Monoprix Puteaux avec des précisions sur des actions à mettre en oeuvre pour améliorer les piliers Environnement et Social et Gouvernance

## Monoprix Puteaux

(SCI AMR)  
111-113 rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux

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

Score ESG  
**39/100**  
au 31/12/2020

↳ Objectif :  
**54/100**

**Environnement : 17/100**

**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

**Social : 39/100**

**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

**Santé et bien-être :** installer à toutes les fenêtres des protections contre l'éblouissement contrôlable par les employés du bâtiment.

**Gouvernance : 70/100**

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

■ 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.

Actif immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de services, caractéristiques au profit de la recherche de performance
<b>Cœur Défense (SCI Hold)</b> Bureaux - 182 760 m <sup>2</sup> 5-7 place de la Défense, 92400 Courbevoie	74	61	89	74	Cœur Défense est certifié HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good et Wired Score Gold, preuves de l'utilisation vertueuse de l'immeuble. Cœur Défense est relié à un réseau de froid. Cf. détail ci-après.
<b>In Town (SCI Budlon)</b> Bureaux - 19 855 m <sup>2</sup> 4 Place de Budapest, 75009 Paris	73	78	80	57	L'immeuble atteste d'une excellente performance carbone, il souscrit notamment à une énergie verte. De plus, les gestionnaires de l'immeuble ont 16/20 sur leur performance RSE, excellente notation, qui témoigne de leurs actions vertueuses dans la gestion de l'immeuble.
<b>Tour Egée (SCI SEO)</b> Bureaux - 52 027 m <sup>2</sup> 9-11 allée de l'Arche, Courbevoie	59	63	67	43	L'immeuble vise une haute performance énergétique : l'ensemble des moteurs MTA (module de traitement d'air) sont en train d'être changés par la mise en place de nouveaux moteurs moins énergivores. L'actif est pourvu d'un système d'alarme anti-intrusion certifié d'après un référentiel national.
<b>Loopsite (SCI Munich 104)</b> Bureaux - 42 000 m <sup>2</sup> Werinherstraße 79, 81, 91 Munich, Allemagne	58	55	63	57	L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : les occupants disposent d'un dispositif individuel de contrôle de la ventilation qui leur permet de modifier les apports d'air neuf. Concernant l'environnement, l'immeuble atteste d'une excellente gestion des déchets : espace de stockage de 4 types de déchets recyclables ou plus.
<b>Potsdamer Platz (SCI Postbock)</b> Bureaux - 19 800 m <sup>2</sup> Potsdamer Platz 10/Köthener Straße 1, 10963 Berlin, Allemagne	53	42	53	70	Concernant le volet social, l'accessibilité de l'immeuble est optimisée, il est extrêmement bien desservi par différents moyens de transport. Il est également équipé en rack à vélos, ce qui permet de favoriser les déplacements en mobilités douces.

L'actif Cœur Défense à Courbevoie avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

## Cœur Défense Paris (SCI Hold)

5-7 place de la Défense, 92400 Courbevoie

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

Score ESG  
**73,8/100**  
au 31/12/2020



### Environnement : 60,7/100

**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 : 88,8/100

#### 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**

### 3) Les certifications de la SCPI EDISSIMMO

Au 31/12/2020, la SCPI EDISSIMMO compte **44 %** des actifs en valeur bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre seulement 34 % en 2019.

## Floresco Saint-Mandé (en indivision)

2 avenue Pasteur, 94160 Saint-Mandé



L'immeuble **Floresco**, l'une des acquisitions récentes du fonds EDISSIMMO, témoigne de la stratégie ESG du fonds. Celui-ci répond aux critères de qualité en termes de construction durable. Doté d'une ossature bois, d'espaces végétalisés, et d'espaces favorisant le bien-être des occupants, il se distingue par l'obtention de 6 certifications et labels.



- **HQE** Construction
- **BREEAM** Construction / Rénovation
- **Effinergie+** 2013
- **Well Silver** : bien-être des utilisateurs dans l'entreprise
- **Wired score** : connectivité et technologies intelligentes de l'immeuble
- **Accessibilité A** : personnes en situation de handicap et à mobilité réduite / qualité d'usage du bâtiment par les utilisateurs

La surface indiquée représente la totalité de l'actif et non pas la quote part de détention par la SCPI.

La part des actifs certifiés de EDISSIMMO en valeur devrait augmenter à la livraison des actifs en cours de construction (VEFA) et pourrait représenter 46,86 %.

### ■ Situation d'EDISSIMMO en 2020

#### 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 par EDISSIMMO sur les 8 enjeux environnementaux et sociaux.

## 1 Enjeu énergétique



**174 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note Edissimmo

**188,8 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 l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2020, la moyenne des performances énergétiques des immeubles d'Edissimmo est de **174 kWh/m<sup>2</sup>/an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 188,8 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



**29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note Edissimmo

**34,56 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 31/12/2020, la moyenne des performances carbone des immeubles d'Edissimmo est évaluée à **29 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 34,56 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



**40,3**  
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 40,3/100** : 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



**68,7**  
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 68,7/100 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



**8,6**  
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 8,6/100 obtenue sur la SCPI Edissimmo traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

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

Le contrat d'énergie verte contribue faiblement au score (en nombre de points) tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie y contribue

beaucoup plus significativement. Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 pour l'actif sur lequel cette solution est mise en place.

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 31/12/2020, les immeubles détenus par Edissimmo** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 689 000 kWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention des actifs par la SCPI.

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**35,1**  
Note Edissimmo

**35,41**  
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 35,1/100 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 2020, Edissimmo dispose d'une surface végétalisée de 183 440 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



**77,5**  
Note Edissimmo

**76,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 77,5/100 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**  
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 4 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.

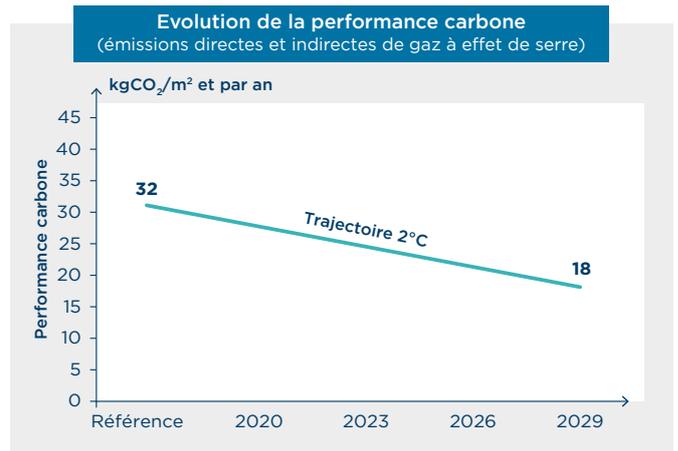
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du fonds EDISSIMMO en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d'actions 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 kgCO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> et par an démarre à **32** pour l'année de référence et vise un poids de **18** en 2030.



## 3) La réglementation récente renforce les exigences de performance énergétique

Amundi Immobilier, s'inscrit dans le dispositif éco-énergie tertiaire (plus communément surnommé : **"décret tertiaire"**). Cette réglementation, présentée par le gouvernement en juin 2019, vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles, à usage tertiaire, par rapport à une année de référence librement choisie à partir de 2010 :

- Réduction de 40 % d'ici 2030
- Réduction de 50 % d'ici 2040
- Réduction de 60 % d'ici 2050

Amundi Immobilier a démarré, depuis la fin d'année 2020, un chantier important de collecte des données des consommations énergétiques (électricité, gaz, fioul, etc.), étape déterminante pour gérer au mieux les futurs travaux et plans d'actions à mettre en œuvre sur les immeubles de la SCPI.

## 4) 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 :

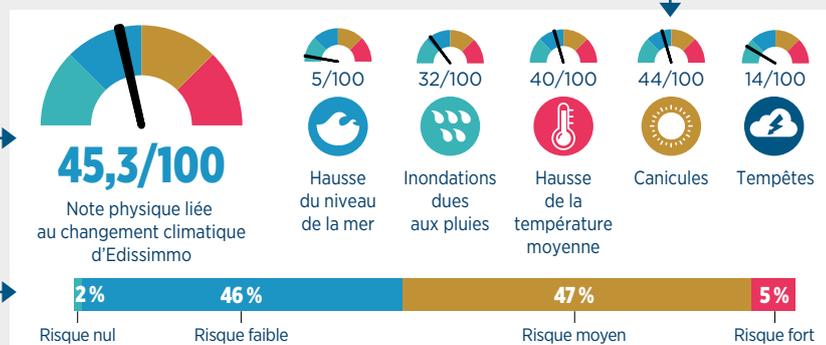
### Pour Edissimmo : score de risque physique lié au changement climatique

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 45,3/100.**

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



## 5) La politique d'engagement appliquée sur la SCPI

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.



### 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.

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)

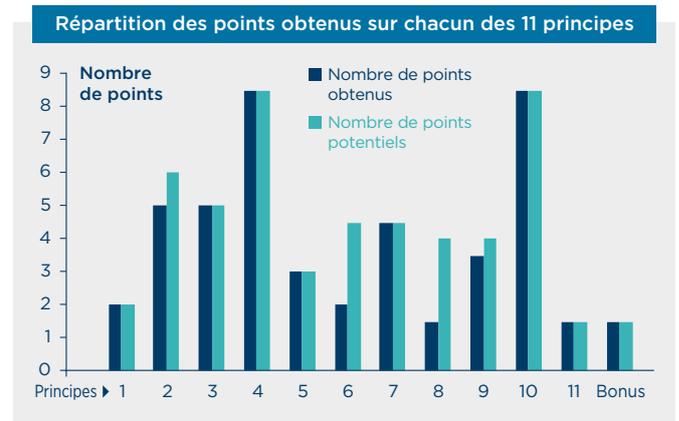
Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

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.

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*



Dans cet exemple, la société de Property Management serait "challengeée" 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. Amundi Immobilier compte 82 % de sociétés PM ayant signé la charte et 92 % 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 2020, 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.

A la date d'édition du présent document, Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

## ■ 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)

##### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>SCI Nowo (50 % de la SCI)</b>					
Aleje Jerozolimskie 93 - VARSOVIE - Pologne	Bureaux	5 765	31 500 000	15/04/2020	
<b>SCI Avila (50 % de la SCI)</b>					
Sancho de Avila 65 BARCELONE - Espagne	Bureaux	4 153	28 404 614	07/04/2020	
<b>SCI AREELI (37,69 % de la SCI)</b>					
Einsteinallee 29, 77933 - LAHR - Allemagne	Logistique	71 739	86 278 500	31/03/2020	
Parc logistique du Pont de Normandie II - 76430 SANDOUVILLE	Logistique	13 407	9 047 500	06/10/2020	
ZAC Ecoparc III - 27400 HEUDEBOUVILLE	Logistique	16 711	16 527 178	17/12/2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2022
<b>SCI Lahranis (55 % de la SCI)</b>					
Calle de Alcalá, 544-546 - MADRID (Espagne)	Bureaux	15 328	72 133 969	05/08/2020	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
<b>OPPCI ERGAMUNDI (46,25 % de l'OPPCI)</b>					
Lots Les Docks de Marseille - 13002 MARSEILLE	Commerces	430	1 213 800	29/07/2020	
Grand Central - Adam Riese Strasse 60327 FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	10 100	73 171 980	30/11/2020	
<b>SCI Gantram (55 % de la SCI)</b>					
148-164 Avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	Bureaux	7 424	72 976 750	27/07/2020	
<b>SCI Ekinox (45,04 % de la SCI)</b>					
15 Rue des Belles Feuilles - 75016 PARIS	Commerces	2 249	25 652 764	24/07/2020	
54 Boulevard d'Alsace - 06400 CANNES	Commerces	2 565	16 415 691	24/07/2020	
<b>SCI AMR (20,44 % de la SCI)</b>					
Centre Commercial Chateaufarine - 2 Rue René Char - 25000 BESANÇON	Commerces	3 279	12 207 571	23/12/2020	
1383 Avenue Roger Salengro - 92370 CHAVILLE	Commerces	1 746	8 878 823	23/12/2020	
Centre Commercial La Foux - 120 rond point de La Foux - 83580 GASSIN	Commerces	3 228	16 601 946	23/12/2020	
111 Rue Jean Jaures - 92800 PUTEAUX	Commerces	1 875	10 481 955	23/12/2020	
1002 Avenue de la République - 59700 MARQ EN BAROEUL	Commerces	3 134	14 519 083	23/12/2020	
<b>SCI Trudaine (30 % de la SCI)</b>					
39 avenue Trudaine - 75009 PARIS	Activité	100	1 222 222	10/12/2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2022

Les quote-parts de détention des SCI sont au 31/12/2020.

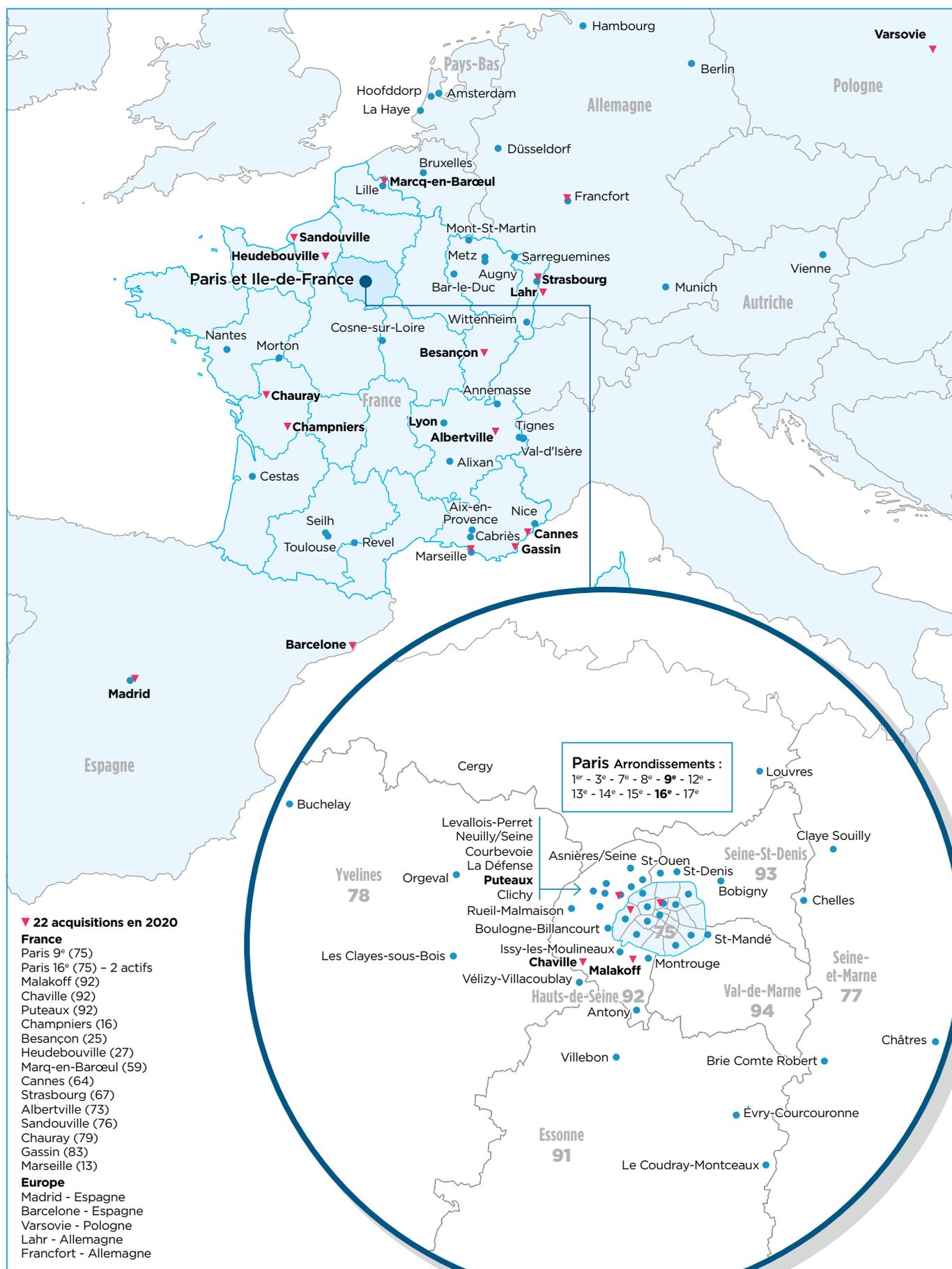
La SCI AMR en plus des acquisitions réalisées en décembre détient 4 galeries commerciales situées à Paris XVI<sup>e</sup> arrondissement, Angoulême, Niort et Albertville. L'immeuble Grand Central à Francfort avait été acheté en 2017. L'acquisition définitive et le paiement sont intervenus à la livraison de l'immeuble en décembre 2020.

La SCI AIRDF a acheté un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement situé boulevard de Dresde à STRASBOURG. La SCPI Edissimo est associée dans cette SCI mais n'a pas participé au financement de cette opération.

#### ■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
122 / 132 Rue des étudiants - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	42 000 000	24 880 983	
23 Rue Maryse Bastié - 69500 BRON	Bureaux	2 605 000	718 622	23 174
15 Avenue du Quebec - 91140 VILLEBON (via la SCI Villebon 504)	Activité	218 400	-26 516	
Boulevard de l'Europe / Rue François Truffaut - 91000 EVRY	Bureaux	3 853 156	-739 036	
9-35 Avenue Pierre de Coubertin - 75013 PARIS (en indivision)	Bureaux	26 500 000	-453 961	
Parc de l'Île 15 rue du Port - 92000 NANTERRE	Activité	12 500 000	7 869 858	884 444
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21800 CHENÔVE (en indivision)	Commerces	8 980 356	-7 528 055	
33 Rue Paul Meurice - 75020 PARIS (via la SCI LALI)	Bureaux	23 746 800	-212 012	112 895

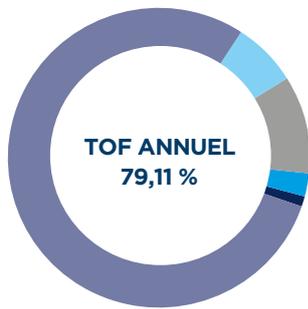
# Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



## 2 - Gestion locative des immeubles

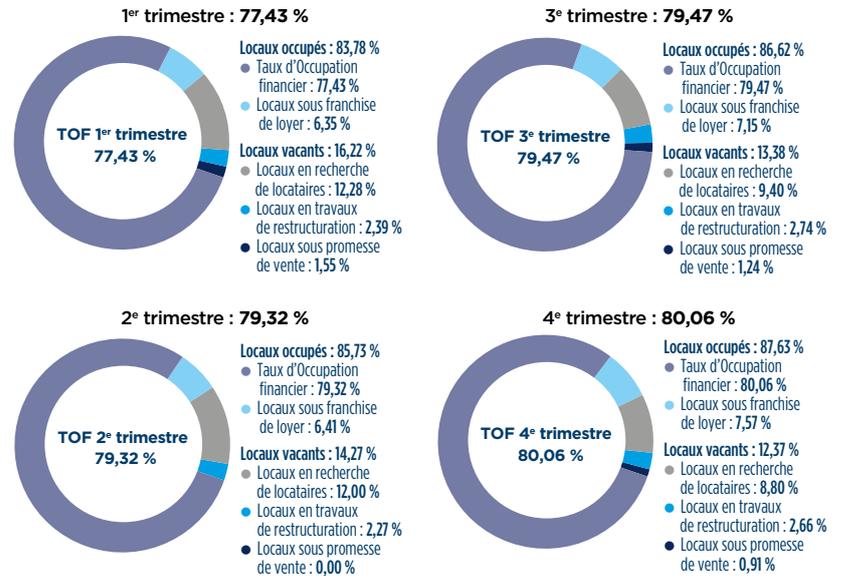
### ■ Le taux d'occupation financier annuel

**Annuel**  
Taux d'occupation financier 79,11 %



- Locaux occupés : 86,00 %**
- Taux d'Occupation financier : 79,11 %
  - Locaux sous franchise de loyer : 6,89 %
- Locaux vacants : 14,00 %**
- Locaux en recherche de locataires : 10,56 %
  - Locaux en travaux de restructuration : 2,52 %
  - Locaux sous promesse de vente : 0,92 %

**Trimestriel** (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### ■ Les baux

Durant l'année 2020, 68 baux ont été signés, représentant une surface globale de 98 639 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 15 298 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2020 (en quote part) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel K(€)
280 Avenue Napoléon Bonaparte - 92500 Rueil Malmaison	15 443	3 090
Val Bréon Bâtiment 4 - 77610 Châtres	39 393	1 890
2 Avenue Pasteur - 94160 Saint Mandé (25 % de l'invision)	4 332	1 737
24 Boulevard Vital Bouhot - 92200 Neuilly sur Seine (En indivision)	3 462	1 697
1 Place de la Coupole - 92400 La Défense	3 886	1 668
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	1 246	697
6 Boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (59% de l'indivision)	1 583	604
10 Place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	1 735	384
Val Bréon Bâtiment 1 - 77610 Châtres	5 931	290
11 Quai Dion Bouton - 92800 Puteaux	579	138
35 Rue du Val de Marne - 75013 Paris (40% de l'indivision)	479	136
18-20 Rue de Budapest - 75009 Paris (via la SCI Budlon)	137	130
10 Place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	592	128
88 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	457	120
4-6 Rue Marceau - 92130 Issy Les Moulineaux (45% de l'indivision)	272	119
83 Boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	357	118

### ■ Les locaux vacants

(en m2)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	19 713			151		19 864
Ile-de-France	30 962	15 398	40 209	8 729		95 298
Province	16 032		9 162	11 546	493	37 233
Etranger	5 706			188	6	5 900
<b>Total</b>	<b>72 413</b>	<b>15 398</b>	<b>49 371</b>	<b>20 614</b>	<b>499</b>	<b>158 295</b>

### ■ Les contentieux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-6 703 636,08	-6 911 611,49	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 215 515,81	-3 082 345,34	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	1 007 540,40	1 016 156,68	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-6 911 611,49</b>	<b>-8 977 800,15</b>	<b>29,89%</b>

### Contentieux significatifs

Source	Immeubles	Montants impayés 31/12/2020 (en €)
EDISSIMMO	Immeuble (ND DE NAZARETH)	292 484,81
EDISSIMMO	Chablais parc Annemasse	528 327,83

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2020
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 291 448
Montant (en €)	305 069 712
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	252 135
Montant (en €)	54 830 554
Nombre de parts en attente de retrait	-

#### Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	213 626	235	50 202 110
Février	251 843	235	59 183 105
Mars	136 581	237	32 369 697
Avril	54 360	237	12 883 320
Mai	14 597	237	3 459 489
Juin	43 844	237	10 391 028
Juillet	70 929	237	16 810 173
Août	10 779	237	2 554 623
Septembre	43 582	237	10 328 934
Octobre	122 859	237	29 117 583
Novembre	34 802	237	8 248 074
Décembre	41 511	237	9 838 107
<b>Total</b>	<b>1 039 313</b>		<b>245 386 243</b>

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

#### ■ Marché de gré à gré

913 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

## 2 - Le capital

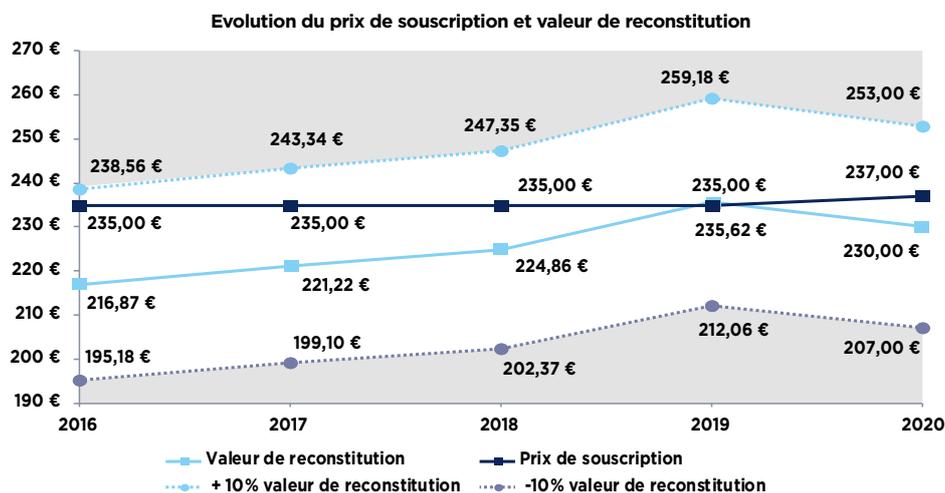
### ■ Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal (€)	1 454 506 893	1 710 550 098	1 951 143 822	2 316 290 256	2 475 305 145
Nombre de parts	9 506 581	11 180 066	12 752 574	15 139 152	16 178 465
Nombre d'associés	55 441	57 147	58 627	60 380	60 844
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	348 594 647	397 339 498	369 539 380	564 809 313	250 239 158
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	29 969 192	35 311 214	33 545 667	48 603 675	24 384 222
Prix de souscription au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	235	235	235	235	237

(1) diminué des retraits.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2016

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2020, le prix de souscription fixé à 237,00 € se situe 3,04 % au-dessus de la valeur de reconstitution.



## ■ Performance

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans** 2,77 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans** 4,63 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Distribution (en €)	8,93 €	9,40 €	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	26,61 %	11,86 %	6,97 %	11,96 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %
Prix n (en €)	236,22 € <sup>(4)</sup>	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 € <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €
Taux de distribution (en %)	3,78 %	4,00 %	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(3) le prix de souscription a évolué de 225 € à 235 € le 01/07/2015.

(4) Le prix de souscription a évolué de 235,00 € à 237,00€ le 01/03/2020.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(5)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Prix n (en €)	236,22 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €
Variation n/n-1 (en %)	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %

(5) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2020 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 3 554 438 017,11 € hors droits et à 3 751 300 728,23 € droits inclus, soit une hausse de 7,11% droits inclus entre 2019 et 2020.

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

(en €)	31/12/2019	31/12/2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	3 077 940 616,06	3 226 736 659,84	4,83 %

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

(en €)	2019	2020
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	2 972 980 264,32	3 185 665 577,13
Valeur de réalisation	3 077 940 616,06	3 226 736 659,84
Valeur de reconstitution	3 567 084 175,80	3 721 020 542,96
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	196,38	196,91
Valeur de réalisation	203,31	199,45
Valeur de reconstitution	235,62	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).

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

### III - Les comptes simplifiés

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	71 012 749,07	61 150 449,58	
Autres produits	3 733 953,56	524 330,87	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	55 641 418,40	65 003 328,64	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>130 388 121,03</b>	<b>126 678 109,09</b>	<b>-4,43 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-3 551 416,15	-5 031 375,44	
Frais généraux	-13 946 638,80	-12 145 071,89	
Travaux de remise en état	-388 180,06	-55 284,97	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-430 787,13	-3 553 412,54	
Provisions pour charges non récupérables	-2 825 644,92	-3 055 876,29	
Charges financières sur emprunts	-3 156 657,88	-4 223 602,31	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-24 299 324,94</b>	<b>-28 064 623,44</b>	<b>6,05 %</b>
Résultat exceptionnel	-1 232,66	-	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>106 087 563,43</b>	<b>98 613 485,65</b>	<b>-7,05 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,28	6,55	-20,85 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-9,40	-8,93	-5,00 %
dont Distribution plus-value immobilière	-0,69	-1,72	149,28 %
dont Distribution exceptionnelle de RAN 2019	-	-1,65	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	8,09	7,43	-8,12 %

(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)

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-199 068,09	-52 849,59	
Assurances	-73 508,53	-57 937,72	
Honoraires	-979 197,70	-1 466 168,08	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-2 183 494,87	-3 369 412,58	
Autres	-116 146,96	-85 007,47	
<b>Total</b>	<b>-3 551 416,15</b>	<b>-5 031 375,44</b>	<b>41,67 %</b>

##### Dont entretiens et réparations

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

Site	Code postal	Ville	Nature	(en €)
ZAC Val Bréon 1	77610	Chatres	Divers travaux d'entretien	-13 935,50
22 Rue des Pavillons	92800	Puteaux	Travaux d'entretien et diagnostic	-13 489,11
15 Boulevard Gabriel Péri	92240	Malakoff	Travaux d'étanchéité	-11 976,37
Autres immeubles			Divers travaux d'entretien	-13 448,61
<b>Total</b>				<b>-52 849,59</b>

##### Dont assurances

Le montant de -57 937,72 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2020.

##### Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires de gestion des administrateurs de biens <sup>(1)</sup>	-936 608,51
Divers	-529 559,57
<b>Total</b>	<b>-1 466 168,08</b>

(1) A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les honoraires de gestions locatives (frais de property management) sont à la charge de la SCPI en contrepartie de la baisse du taux de rémunération de gestion (cf la note d'information disponible sur le site d'amundi immobilier [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com)).

##### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-2 447 139,19
Taxes sur bureaux	-905 228,81
Impôts et taxes diverses	-17 044,58
<b>Total</b>	<b>-3 369 412,58</b>

##### Dont Autres

Nature	(en €)
Frais d'actes et contentieux	-98 356,65
Panneau publicitaire	-750,00
Remboursement assurance	14 099,18
<b>Total</b>	<b>-85 007,47</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 2021-2025.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(en €)
<b>Provision pour gros entretien final au 31/12/2019</b>	<b>-1 644 546,02</b>
Dotations aux provisions	-924 747,30
Reprise de provisions	1 328 370,50
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	52 573,02
<b>Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2020</b>	<b>-1 188 349,80</b>
Solde dotation reprise	403 623,20
Charges de gros entretien	-808 417,79
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-404 794,59</b>

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
278 Bonaparte	92500	Rueil	Entretien des ascenseurs	-363 665,54
122 Etudiants	92400	Courbevoie	Divers travaux de gros entretien	-129 034,22
Rue Rivay	92300	Levallois Perret	Travaux d'équipement et de plomberie	-116 004,22
CC Terre Ciel	77500	Chelles	Divers travaux de gros entretien	-112 142,28
Autres Immeubles				-87 571,53
<b>Total</b>				<b>-808 417,79</b>

## Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à -55 284,97 € sur l'exercice.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
305, avenue Le Jour se Lève	92100	Boulogne Billancourt	Remise en état des locaux	-69 685,74
15 Dion Bouton	92800	Puteaux	Modernisation ascenseur	-57 453,60
Boulevard de l'Europe	91000	Evry	Travaux d'électricité	-52 240,07
11 Dion Bouton	92800	Puteaux	Réfection du plateau	-38 400,57
Autres Immeubles				162 495,01
<b>Total</b>				<b>-55 284,97</b>

## Frais généraux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-11 431 376,85	-7 472 787,64	
Honoraires de commissaires aux comptes	-90 782,00	-88 940,00	
Frais divers de gestion	-2 558 030,36	-4 435 569,53	
Impôts étrangers	133 550,41	-147 774,72	
<b>Total</b>	<b>-13 946 638,80</b>	<b>-12 145 071,89</b>	<b>-12,92 %</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 6 833 727,64 € en 2020.
- La commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 421 073,00 €.
- 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 161 073,00 €.
- La commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour 56 956 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 4 435 569,53 € incluent notamment :

- Des honoraires de relocation (340 228,63 €).
- Des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (1 226 203,91 €).
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (1 296 981,82 €).
- Les honoraires d'expertises comptables (728 169,00 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 2 662 219,22 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 538 146,89 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redevances de charges) pour -144 489,82 €.

## Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 4 223 000 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

- d'une part en intérêts sur emprunts pour un total de 5 301 000 €.

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2020
LCL	08/12/2015	50 000	Long terme	-763	Non
LCL	17/12/2015	50 000	Long terme	-625	Oui
LCL	19/04/2018	50 000	Long terme	-801	Non
SG	05/04/2018	50 000	Long terme	-224	Non
BECM	31/01/2020	50 000	Court terme	-296	Non
BNP	22/07/2020	60 000	Court terme	-357	Non
Crédit Agricole	17/07/2020	50 000	Long terme	-283	Non
Crédit Agricole	17/07/2020	50 000	Long terme	-294	Non
Crédit Agricole	04/12/2017	50 000	Court terme	-39	Oui
Crédit Agricole	21/01/2019	50 000	Long terme	-761	Non
Crédit Agricole	27/11/2019	50 000	Long terme	-635	Non
Crédit Agricole	30/03/2019	50 000	Court terme	-223	Non

- d'autre part en produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les immeubles Saint Mandé et Châteaude Rentiers (Paris 13<sup>e</sup>) ainsi que la garantie locative pour l'immeuble Enjoy, Paris 17<sup>e</sup> (SCI Batignolles) pour -1 291 646 €.

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

## La distribution

### Distribution 2020

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (R.A.N.) comptable début période	111 774 206,60	8,09
Résultat comptable	98 613 485,65	6,55
Distribution brute annuelle	-86 684 144,51	-5,56
Distribution de plus-value immobilière	-25 529 722,00	-1,72
Distribution exceptionnelle de RAN 2019	-23 394 544,82	-1,65
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	116 839 325,11	7,43

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

### Distribution prévisionnelle 2021

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. La Société de Gestion reste prudente et prévoit une distribution trimestrielle de 2,07 € /2,08 € 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 9,00 € par part en 2021.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(4)</sup>	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
6,55 €	8,93 €	7,65 €	7,00 €	0,65 €

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(4)</sup>	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
6,55 €	8,93 €	4,25 €

<sup>(1)</sup> Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2020.

<sup>(2)</sup> Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2020.

<sup>(3)</sup> Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2020.

<sup>(4)</sup> Dont plus-values immobilières distribuées 1,72 €

Dont distribution exceptionnelle report à nouveau (R.A.N.) 2019 1,65 €

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 2020 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 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 2020 est de 32,3 %, 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 2020 est de 4,0 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 138,4 %
- levier méthode de l'engagement : 144,2 %

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

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

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

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

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

### e. Risques de taux et de change

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

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

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2020 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 EDISSIMMO, 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 est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, deux Vice-Présidents et éventuellement un secrétaire. Ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque 7 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en février, en mars, en mai, en juin, en juillet, en octobre et en décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

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

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), 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 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 internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- 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,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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 01/01/2021

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 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 imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers 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, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au 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 majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

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

Pour les cessions réalisées depuis le 1<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 le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, en Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'impôt français, 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 proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

1. Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;
2. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent 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 du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).
3. Si les titres sont détenus par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (réponse Beaugitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au BOFIP).

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI grâce aux immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les Sociétés, ces revenus sont exonérés.

### 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.

## ■ 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-O 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.

## 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 1er 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 %.

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. Lorsque l'associé est **une personne morale imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques ou selon le régime des plus-values mobilières dans les modalités prévues pour les personnes physiques ;
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.

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

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

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.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne de la Pologne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

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

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

répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

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

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

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

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

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

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

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas de Pologne ou d'Espagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

#### **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

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	122 332	206 416	213 196	200 988	252 135
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,29 %	1,85 %	1,67 %	1,33 %	1,56 %
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)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,85	6,37	6,36	8,46	8,09
Dividende brut versé au titre de l'année	10,50	9,95	9,70	9,40	8,93
Dont distribution de plus-value immobilière	3,40	1,19	2,62	0,69	1,72
Dont distribution exceptionnelle de RAN 2019					1,65
Résultat de l'exercice	9,79	8,76	9,02	8,28	6,55
Impact changement de méthode PGR/PGE		-0,01			
Report à nouveau (R.A.N.) après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	6,37	6,36	8,46	8,09	7,43
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	4,61	2,77	-0,21	0,02	-0,09

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

### ■ Emploi des fonds

(en €)	2019	Variation	2020
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>3 110 965 644,09</b>	<b>469 321 600,56</b>	<b>3 580 287 244,65</b>
Capital	2 316 290 256,00	159 014 889,00	2 475 305 145,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	544 675 388,09	50 306 711,56	594 982 099,65
Financements / emprunts	250 000 000,00	260 000 000,00	510 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-3 091 780 361,80</b>	<b>-318 747 668,38</b>	<b>-3 410 528 030,18</b>
Plus ou moins-values comptables	240 413,63	-1 701 406,26	-1 460 992,63
Réserves			
Report à nouveau (R.A.N.)	117 179 086,90	-12 269 102,93	104 909 983,97
Investissements	-3 209 199 862,33	-304 777 159,19	-3 513 977 021,52
<b>Total I+II</b>	<b>19 185 282,29</b>	<b>150 573 932,18</b>	<b>169 759 214,47</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA et CPI <sup>(2)</sup>	-21 053 767,91	9 504 437,91	-11 549 330,00
<b>Total III</b>	<b>-21 053 767,91</b>	<b>9 504 437,91</b>	<b>-11 549 330,00</b>
<b>Montant restant à investir (I + II + III)</b>	<b>-1 868 485,62</b>	<b>160 078 370,09</b>	<b>158 209 884,47</b>

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

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

### ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 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	1	78	137	56	552	824
Montant total des factures concernées (en € HT)	-9 861,90	197 474,65	3 414 187,09	679 163,88	7 106 316,98	11 387 280,70
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-0,01 %	0,24 %	4,17 %	0,83 %	8,68 %	13,90 %

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

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

## ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		4	81	141	48	274
Montant total des factures concernées (en € HT)		28 774,09	540 480,21	1 147 414,47	2 555 316,74	4 271 985,52
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,04 %	0,78 %	1,66 %	3,69 %	6,17 %

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 I 441-10 du code de commerce.

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	12,08	89,31 %	8,92	79,60 %	7,54	64,36 %	5,56	53,65 %	4,08	47,36 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	1,25	9,24 %	2,10	18,75 %	4,10	35,03 %	4,35	41,90 %	4,36	50,61 %
Produits financiers	0,00	0,02 %	0,05	0,41 %	0,02	0,21 %	0,17	1,63 %	0,09	1,00 %
Produits divers	0,19	1,44 %	0,14	1,24 %	0,05	0,41 %	0,29	2,82 %	0,09	1,03 %
<b>Total des revenus</b>	<b>13,53</b>	<b>100,00 %</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>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-0,97	-7,18 %	-0,78	-6,94 %	-0,89	-7,61 %	-0,89	-8,61 %	-0,55	-6,38 %
Autres frais de gestion	-0,36	-2,68 %	-0,37	-3,35 %	-0,36	-3,04 %	-0,12	-1,12 %	-0,29	-3,31 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			-0,08	-0,76 %	-0,08	-0,71 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,35 %
Charges locatives non récupérables	-1,39	-10,26 %	-0,62	-5,50 %	-0,79	-6,73 %	-0,60	-5,79 %	-0,59	-6,84 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-2,72</b>	<b>-20,12 %</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>Charges internes</b>										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,18	1,31 %	0,03	0,28 %	0,00	-0,01 %	0,03	0,29 %	0,01	0,12 %
- autres	-0,16	-1,22 %	0,06	0,51 %	0,04	0,34 %	-0,03	-0,33 %	-0,19	-2,17 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,01</b>	<b>0,09 %</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>Total des charges</b>	<b>-4,15</b>	<b>-30,68 %</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>
Charges financières	-0,86	-6,39 %	-0,67	-6,02 %	-0,61	-5,20 %	-0,43	-4,12 %	-0,43	-5,02 %
<b>Résultat courant</b>	<b>9,96</b>	<b>73,58 %</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>
Produits exceptionnels	0,02	0,15 %		0,02 %	0,00	0,01 %				
Charges exceptionnelles	-0,19	-1,40 %	-0,01	-0,10 %	0,00	-0,02 %				
<b>Résultat net comptable</b>	<b>9,79</b>	<b>72,34 %</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>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	-2,69	-19,86 %			-1,98	-16,96 %	0,42	4,07 %	-0,76	-8,84 %
Revenu brut distribué	10,50	77,61 %	9,95	88,77 %	9,70	82,81 %	9,40	90,63 %	8,93	103,64 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN 2019									1,65	
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>	3,40		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 2020

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	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)	1 406 481 144,09	1 399 808 325,49	1 416 559 234,24	1 451 713 714,00
Immobilisations en cours	5 604 295,51	5 604 295,51	30 883 478,65	29 953 362,95
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 412 085 439,60</b>	<b>1 405 412 621,00</b>	<b>1 447 442 712,89</b>	<b>1 481 667 076,95</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-1 188 349,80		-1 644 546,02	
Grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-1 188 349,80</b>		<b>-1 644 546,02</b>	
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 862 937 668,22	1 910 071 482,41	1 548 838 832,52	1 617 930 274,18
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 862 937 668,22</b>	<b>1 910 071 482,41</b>	<b>1 548 838 832,52</b>	<b>1 617 930 274,18</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>3 273 834 758,02</b>	<b>3 315 484 103,41</b>	<b>2 994 636 999,39</b>	<b>3 099 597 351,13</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	238 953 913,70	238 953 913,70	212 918 316,92	212 918 316,92
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>238 953 913,70</b>	<b>238 953 913,70</b>	<b>212 918 316,92</b>	<b>212 918 316,92</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		
Immobilisations financières autres que les titres de participations	543 672,60	543 672,60	488 000,05	488 000,05
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>543 672,80</b>	<b>543 672,80</b>	<b>488 000,05</b>	<b>488 000,05</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	21 315 305,86	21 315 305,86	18 998 994,70	18 998 994,70
Provisions pour dépréciation des créances	-8 977 800,15	-8 977 800,15	-6 911 611,49	-6 911 611,49
Autres créances	50 790 289,00	50 790 289,00	61 208 383,21	61 208 383,21
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>63 127 794,71</b>	<b>63 127 794,71</b>	<b>73 295 766,42</b>	<b>73 295 766,42</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	176 734 670,93	176 734 670,93		
Fonds de remboursement	29 950 513,24	29 950 513,24		
Autres disponibilités	23 297 539,12	23 297 539,12	73 571 077,82	73 571 077,82
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>229 982 723,29</b>	<b>229 982 723,29</b>	<b>73 571 077,82</b>	<b>73 571 077,82</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>293 654 190,80</b>	<b>293 654 190,80</b>	<b>147 354 844,29</b>	<b>147 354 844,29</b>

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-727 381,28	-727 381,28	-58 983,51	-58 983,51
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-523 585 806,33	-523 585 806,33	-272 462 271,80	-272 462 271,80
Dettes d'exploitation	-13 229 993,59	-13 229 993,59	-19 390 403,56	-19 390 403,56
Dettes diverses	-85 323 694,21	-85 323 694,21	-90 994 310,90	-90 994 310,90
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-622 866 875,41</b>	<b>-622 866 875,41</b>	<b>-382 905 969,77</b>	<b>-382 905 969,77</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	1 332 054,66	1 332 054,66	975 617,02	975 617,02
Charges à répartir sur plusieurs exercices	578 262,68			
Produits constatés d'avance	179 272,68	179 272,68	456,47	456,47
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>2 089 590,02</b>	<b>1 511 327,34</b>	<b>976 073,49</b>	<b>976 073,49</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 185 665 577,13</b>		<b>2 972 980 264,32</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>3 226 736 659,84</b>		<b>3 077 940 616,06</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 01/01/2020	Affectation du résultat 31/12/2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	2 316 290 256,00		159 014 889,00	2 475 305 145,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>2 316 290 256,00</b>		<b>159 014 889,00</b>	<b>2 475 305 145,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	891 621 877,55		91 224 268,94	982 846 146,49
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-299 610 539,65		-24 387 235,19	-323 997 774,84
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-47 335 949,81		-16 530 322,19	-63 866 272,00
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>544 675 388,09</b>		<b>50 306 711,56</b>	<b>594 982 099,65</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	240 413,63		-1 701 406,26	-1 460 992,63
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	117 179 086,90	-5 404 880,30	-6 864 222,63	104 909 983,97
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>117 419 500,53</b>	<b>-5 404 880,30</b>	<b>-8 565 628,89</b>	<b>103 448 991,34</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	106 087 563,43	-106 087 563,43	98 613 485,65	98 613 485,65
Acomptes sur distribution	-111 492 443,73	111 492 443,73	-86 684 144,51	-86 684 144,51
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-5 404 880,30</b>	<b>5 404 880,30</b>	<b>11 929 341,14</b>	<b>11 929 341,14</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>2 972 980 264,32</b>		<b>212 685 312,81</b>	<b>3 185 665 577,13</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 16 530 322,19 € 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 2020 sur le résultat 2019 de 23 394 544,82 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 09/07/2020.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	100 000 000,00	
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	11 549 330,00	21 053 767,91
Engagements reçus <sup>(3)</sup>		150 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(4)</sup>	11 549 330,00	21 053 767,91
Aval, cautions <sup>(5)</sup>	4 241 194,67	3 254 089,54

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont Center Parcs du Bois aux Daims à Morton, Chablay Parc à Annemasse et 16 rue Jean-Marie Leclair à Lyon.

(2) Il reste à régler sur les VEFA et CPI un montant de 11 549 330,00 €.

(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 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	61 394 353,86		71 256 653,34	
Charges facturées	19 987 615,34		17 623 104,09	
Produits des participations contrôlées	63 530 257,82		54 537 226,71	
Produits annexes	524 330,87		3 733 953,56	
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 328 370,50		1 467 195,19	
Transfert de charges immobilières	815 261,64		1 793 602,70	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>147 580 190,03</b>		<b>150 411 735,59</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 987 615,34		17 623 104,09	
Travaux de gros entretiens	808 417,79		597 487,53	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	449 228,36		588 885,30	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	924 747,30		1 076 218,35	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	8 848 798,61		9 323 273,26	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>31 018 807,40</b>		<b>29 208 968,53</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>116 561 382,63</b>		<b>121 202 767,06</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	36 406,49		17 381,71	
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 016 156,68		1 007 540,40	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	26 440 093,81		49 671 352,32	
Autres produits	18,06		1,39	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>27 492 675,04</b>		<b>50 696 275,82</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	8 872 659,38		12 043 587,34	
Charges d'exploitation de la société	4 801 352,89		1 419 349,25	
Diverses charges d'exploitation	24 530 272,33		48 677 259,79	
Dotation aux amortissements d'exploitation	321 641,60		243 904,27	
Dotation aux provisions d'exploitation	704 804,26			
Dépréciation des créances douteuses	3 082 345,34		1 215 515,81	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>42 313 075,80</b>		<b>63 599 616,46</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-14 820 400,76</b>		<b>-12 903 340,64</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	2 081 313,84		1 104 191,69	
Autres produits financiers	1 294 612,80		2 163 160,92	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>3 375 926,64</b>		<b>3 267 352,61</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	5 389 882,97		5 319 818,80	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	893 817,65		158 164,14	
Dépréciations financières	219 722,24			
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>6 503 422,86</b>		<b>5 477 982,94</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-3 127 496,22</b>		<b>-2 210 630,33</b>

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	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>1 232,66</b>	<b>1 232,66</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>-1 232,66</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>98 613 485,65</b>		<b>106 087 563,43</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire et économique qui a débuté en mars 2020 a impacté la SCPI EDISSIMMO. Le décalage des cessions, les retards pris sur les travaux des immeubles en restructuration, l'attentisme des décideurs à louer des surfaces et la politique prudente de la Société de Gestion de provisionner les créances dues par les locataires en difficultés ont pesé sur le résultat par part. Il s'établit à 6,55 € par part soit une baisse de 20,80 % par rapport à 2019. Le RAN à 7,43 € par part représente une réserve de 9,91 mois de distribution sur la base d'une distribution de 9,00 €. Le prix de la part a été réévalué de 0,85 % à 237 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020.

### Evénements post-clôture

Depuis la clôture de l'exercice, la SCPI a procédé à plusieurs opérations :

- refinancement d'un prêt arrivé à échéance en décembre 2020 par la signature d'un financement long terme de 50 M€ auprès de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM).
- vente de la galerie commerciale située à Sarreguemines pour un montant de 2,6 M€ (valeur nette comptable au 31/12/2020 9,98M€). Le départ de la moyenne surface alimentaire principal locataire de la galerie affectait

la rentabilité de cet investissement. De nombreux efforts pour tenter de retrouver une enseigne attractive susceptible de générer un trafic important de consommateurs ont été initiés. Malheureusement sans succès. La Société de Gestion s'est rapprochée des collectivités locales pour trouver un moyen de redynamiser cet actif. Dans ce cadre, une offre de rachat par la Société d'Economie du Bassin Lorrain Grand Est et d'un investisseur privé a été acceptée.

## Règles et méthodes comptables

### Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 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.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information 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 17 décembre 2020.

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

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) 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 par 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 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	995 099 219,86	1 004 373 291,00	988 243 235,19	1 039 875 752,00
Commerces	144 417 771,25	68 990 000,00	160 813 930,90	91 762 000,00
Hôtel / Hébergement	92 465 750,19	106 959 330,00	91 531 592,82	110 755 962,00
Locaux d'activités et mixtes	3 895 897,78	12 670 000,00	3 895 897,78	12 320 000,00
Logistique / stockage	157 120 465,53	191 830 000,00	156 549 424,32	176 830 000,00
Clinique	19 086 334,99	20 590 000,00	19 086 334,99	20 170 000,00
Immobilisation en cours			27 322 296,89	29 953 362,95
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 412 085 439,60</b>	<b>1 405 412 621,00</b>	<b>1 447 442 712,89</b>	<b>1 481 667 076,95</b>
<b>Titres et créances de participations contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	2 101 891 581,92	2 149 025 396,11	1 761 757 149,44	1 830 848 591,10
<b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b>	<b>2 101 891 581,92</b>	<b>2 149 025 396,11</b>	<b>1 761 757 149,44</b>	<b>1 830 848 591,10</b>
<b>Total</b>	<b>3 513 977 021,52</b>	<b>3 554 438 017,11</b>	<b>3 209 199 862,33</b>	<b>3 312 515 668,05</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	862 544,99	20 339 342,75
11 Quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Bureaux Autres	6 370 101			16 876 053,38	9 420 922,42	26 296 975,80
3 Avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	2 899 593,60	56 631 993,60
22/30 Rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 069 528,94	59 994,58	10 129 523,52
1 Place de la Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	04/12/2007	1975	Bureaux	8 110			66 691 555,25	756 774,83	67 448 330,08
15 Quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	270 6 167			18 307 181,40	11 255 769,03	29 562 950,43
278 Bis / 280 Avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/2007	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656			81 938 819,92	15 274 967,77	97 213 787,09
5 Allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Bureaux	4 068			17 898 947,98	1 334 628,06	19 233 576,04
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-BILLAN COURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 121 109,48	2 576 617,42	10 697 726,90
247 Avenue Paul Vaillant Couturier (34 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	2015	Bureaux	4 601			18 972 855,83	37 310,08	19 010 165,91
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)	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 514 520,00	2 723 037,28	40 237 557,28
70 Rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	488 357,77	17 653 357,77
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	454 593,47	25 156 116,55
305, Avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLAN COURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	336 481,59	18 565 563,00
2 Avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDÉ	27/06/2017	VEFA	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	80 360,00	53 730 360,00
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>				<b>19</b>	<b>113 114</b>	<b>533 308 791,00</b>	<b>39 997 400,00</b>	<b>572 857 620,58</b>	<b>48 784 385,81</b>	<b>621 642 006,39</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 Gasternat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	13 937 503,67	75 768 504,63
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>				<b>2</b>	<b>23 616</b>	<b>22 230 00,00</b>	<b>1 690 000,00</b>	<b>65 444 043,67</b>	<b>13 941 538,07</b>	<b>79 385 580,74</b>
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004			37 314 821,42	419 956,94	37 734 778,36
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	506 868,80	34 677 148,96
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	483 373,58	32 292 523,06
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>				<b>3</b>	<b>160 388</b>	<b>125 560 000,00</b>	<b>9 420 000,00</b>	<b>103 294 251,06</b>	<b>1 410 199,32</b>	<b>104 704 450,38</b>

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (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	1 025 544,99	5 071 192,62
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	747 607,97	3 903 302,63
103/103 Bis Rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	1 194 499,13	2 658 009,70
86/90 Rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1700			3 109 959,95	1 146 231,60	4 256 191,55
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			4 527 735,81	2 015 753,29	6 543 489,10
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	5 195 983,93	27 512 649,59
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	2 165 056,22	33 776 056,22
35 Rue du Val de Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	5 779			31 337 604,60	1 402 706,20	32 740 310,80
3-5 Rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	475 390,25	32 889 584,25
140 Boulevard Malesherbes (40 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	13 067,34	28 739 867,34
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>14</b>	<b>37 808</b>	<b>331 362 000,00</b>	<b>23 642 350,00</b>	<b>227 080 160,48</b>	<b>24 747 336,60</b>	<b>251 827 497,08</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>12 980 000,00</b>	<b>970 000,00</b>	<b>6 128 450,49</b>	<b>757 281,20</b>	<b>6 885 731,69</b>
330 Rue de Vaugirard Hotel Abaca Messidor	75015 - PARIS	23/06/1981	1980	Hôtel/ Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	13 146,42	4 403 678,12
<b>Total Hôtel / Hébergement Paris</b>				<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>12 400 000,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>4 390 531,70</b>	<b>13 146,42</b>	<b>4 403 678,12</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	1 101 507,29	3 895 897,78
<b>Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris</b>				<b>1</b>	<b>1 305</b>	<b>12 670 000,00</b>	<b>950 000,00</b>	<b>2 794 390,49</b>	<b>1 101 507,29</b>	<b>3 895 897,78</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>										
27 Boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux	4 606			4 231 211,85	1 250 845,48	5 482 057,33
16 Rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/2010	2002	Bureaux	17 878			56 650 000,00	1 392 158,41	58 042 158,41
6 Rue de la Gare	26300 - ALIXAN	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	206 939,97	14 945 865,21
Boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 411,27	77 612,52	29 404 023,79
Tour de Lille, Boulevard de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	455 611,65	13 755 611,65
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>5</b>	<b>45 088</b>	<b>139 702 500,00</b>	<b>8 920 000,00</b>	<b>118 246 548,36</b>	<b>3 383 168,03</b>	<b>121 629 716,39</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	697 376,15	2 062 002,36
Carre Louvain Centre Commercial	57200 - SARREGUEMINES	09/05/2005	2007	Commerces	4 961			9 918 684,38	58 644,06	9 977 328,44
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>3</b>	<b>18 007</b>	<b>33 780 000,00</b>	<b>2 350 000,00</b>	<b>56 201 816,81</b>	<b>1 944 642,01</b>	<b>58 146 458,82</b>
Route de Grenade	31840 - SEILH	27/08/2008	1990	Hôtel/ Hébergement	11 483			19 486 051,07	1 884 507,57	21 370 558,64
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/1988	1988	Hôtel/ Hébergement	4 689			6 120 880,18	3 625 382,09	9 746 262,27
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hôtel/ Hébergement	1 915			3 856 960,14	56 961,00	3 913 921,14
Club Med Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hôtel/ Hébergement	8 425			21 250 000,00	82 270,41	21 332 270,41
Center Parcs du Bois aux Daims	86000 - MORTON	29/05/2013	2015	Hôtel/ Hébergement	8 361			31 694 677,81	4 381,80	31 699 059,61
<b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>				<b>5</b>	<b>34 873</b>	<b>94 559 330,00</b>	<b>6 519 387,00</b>	<b>82 408 569,20</b>	<b>5 653 502,87</b>	<b>88 062 072,07</b>
Rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	95 399,00	19 800 849,00
Pot au Pin	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>66 270 000,00</b>	<b>4 580 000,00</b>	<b>52 314 516,15</b>	<b>101 499,00</b>	<b>52 416 015,15</b>
Clinique Monticelli	13000 - MARSEILLE	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 059 589,91	26 745,08	19 086 334,99
<b>Total Clinique</b>				<b>1</b>	<b>5 583</b>	<b>20 590 000,00</b>	<b>1 420 000,00</b>	<b>19 059 589,91</b>	<b>26 745,08</b>	<b>19 086 334,99</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2020 (direct)</b>				<b>57</b>	<b>532 646</b>	<b>1 405 412 621,00</b>	<b>101 359 137,00</b>	<b>1 310 220 487,90</b>	<b>101 864 951,70</b>	<b>1 412 085 439,60</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2019 (direct)</b>				<b>63</b>	<b>562 868</b>	<b>1 481 667 076,95</b>	<b>108 897 342,00</b>	<b>1 360 972 395,88</b>	<b>86 470 317,01</b>	<b>1 447 442 712,89</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			22 918 276		22 918 276
SCI PATIO CEUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			28 766 964		28 766 964
SCI LAU	Titres & créances	21/12/2015					3 099 161		3 099 161
SCI AIP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4 135			24 278 603		24 278 603
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5 690			35 901 939		35 901 939
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493			92 115 451		92 115 451
SCI MPA (ANCELLE)	Titres & créances	24/03/2016	1	1 723			27 137 021		27 137 021
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2 486			19 570 998		19 570 998
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919			103 912 448		103 912 448
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5 506			38 438 800		38 438 800
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5 274			24 255 427		24 255 427
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18 144			97 101 171		97 101 171
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 540			43 048 500		43 048 500
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5 347			42 315 000		42 315 000
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290			94 002 415		94 002 415
SCI EKINOX	Titres & créances	07/07/2017	22	30 080			120 682 161		120 682 161
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067			46 756 279		46 756 279
SCI EVI DANCE	Titres & créances	19/10/2017	1	2 898			32 621 166		32 621 166
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	3 008			23 380 000		23 380 000
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5 771			14 498 902		14 498 902
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	3	18 603			55 353 288		55 353 288
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8 117			46 708 253		46 708 253
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	22	79 647			309 004 619		309 004 619
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6 785			34 885 000		34 885 000
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	3 224			46 358 296		46 358 296
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2 292			38 357 700		38 357 700
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	1	3 005			8 901 679		8 901 679
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902			111 968 716		111 968 716
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	9 202			11 801 452		11 801 452
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	8 311			8 249 305		8 249 305
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	13 792			13 558 345		13 558 345
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	20 605			16 496 720		16 496 720
SCI AREELI	Titres & créances	09/07/2019	6	121 277			141 850 086		141 850 086
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	1	4 910			27 981 804		27 981 804
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2 729			20 131 905		20 131 905
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8 968			47 953 744		47 953 744
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6 892			44 083 483		44 083 483
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4 165			34 850 000		34 850 000
SCI LARHANIS	Titres & créances	04/12/2019					13 348 615		13 348 615
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019					30 000		30 000
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5 765			31 846 149		31 846 149
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876			57 234 575		57 234 575
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7 424			46 054 190		46 054 190
SCI ALIMENTUS	Titres & créances						55 000		55 000
SCI LCPD 5	Titres & créances						30 000		30 000
<b>TOTAL EDISSIMMO 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 EDISSIMMO 2019 (indirect)</b>			<b>110</b>	<b>402 040</b>	<b>1 830 848 591</b>	<b>80 896 514</b>	<b>1 761 757 149</b>		<b>1 761 757 149</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 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>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2019 (direct et indirect)</b>			<b>173</b>	<b>964 908</b>	<b>3 312 515 668</b>	<b>189 793 856</b>	<b>3 122 729 545</b>	<b>86 470 317</b>	<b>3 209 199 862</b>

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
SCI/OPCI	Sociétés 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 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		46,14	15,38				38,48
SCI TITAN	47,00	39,00	14,00				
OPPCI ERGAMUNDI	44,20	46,25	9,55				
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	25,96	37,69	7,41	28,93			
SCI ACADEMIE MONTRouGE	25,00	15,00	10,00				50,00
SCI WESTBRIDGE	17,88	9,75	4,88	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	45,00	55,00					
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	70,00	30,00					
SCI LCPD 5	45,00	55,00					

## Plan pluri-annuel de gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 079 224,59			52 573,02	1 026 651,57	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	343 184,99		354 718,50		208 273,58	489 629,92
Dépenses prévisionnelles sur 2022	115 050,00		220 644,80		27 013,92	308 680,88
Dépenses prévisionnelles sur 2023	76 093,50		170 232,00		49 026,09	197 299,41
Dépenses prévisionnelles sur 2024	30 992,93		101 040,00		17 405,34	114 627,59
Dépenses prévisionnelles sur 2025			78 112,00			78 112,00
<b>Total</b>	<b>1 644 546,01</b>		<b>924 747,30</b>	<b>52 573,02</b>	<b>1 328 370,49</b>	<b>1 188 349,80</b>

### ■ Plan quinquennal

(en €)	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2020	489 629,92	385 851,10	328 832,35	286 568,97	390 560,00	1 881 442,34
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2020	489 629,92	308 680,88	197 299,41	114 627,59	78 112,00	1 188 349,80

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<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	1 767 159,72		10 336,06	1 756 823,66
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 830 999,06</b>	<b>0,00</b>	<b>10 336,06</b>	<b>4 820 663,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 330 088 917,23	42 326 988,83	62 195 418,16	1 310 220 487,90
Agencements et installations	86 470 317,01	15 964 601,61	6 174 262,43	96 260 656,19
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	30 883 478,65	2 043 113,75	27 322 296,89	5 604 295,51
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 548 838 832,52	325 896 488,42	54 056 638,26	1 862 937 668,22
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>3 031 180 514,56</b>	<b>386 231 192,61</b>	<b>149 748 615,74</b>	<b>3 309 922 076,97</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	488 000,05	55 672,55		543 672,60
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	212 918 316,92	26 035 596,78		238 953 913,70
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>213 406 316,97</b>	<b>26 091 269,33</b>	<b>0,00</b>	<b>239 497 586,30</b>
<b>Total</b>	<b>3 249 417 830,59</b>	<b>412 322 461,94</b>	<b>149 758 951,80</b>	<b>3 554 240 326,27</b>

(1) Correspond principalement à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble situé à Saint Mandé. 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	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 815 975,25	24 278 587,67	47 170 338,16
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 011 918,37	28 241 964,40	525 000,00	28 766 964,40	29 683 005,26
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		86 783,40	22 655 000,00		22 655 000,00	21 296 793,03
SCI LALI			3 200 654,41	3 200 654,41		3 200 654,41	2 160 377,08
SCI MPA	26 335 532,68		801 488,32	27 137 021,00		27 137 021,00	27 697 650,72
SCI SEO	147 951 595,27	-49 700 000,00	5 654 404,73	103 906 000,00		103 906 000,00	105 679 862,53
SCI DE MONARCH	98 871 317,64		-14 344 135,65	84 527 181,99		84 527 181,99	82 691 610,32
SCI OMEGA	19 195 292,10	-5 841 000,00	445 705,47	13 799 997,57		13 799 997,57	21 263 324,36
SCI STRESEMANN	35 965 257,49		964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	43 317 554,88
SCI XENIOS	20 425 552,50		3 829 447,50	24 255 000,00		24 255 000,00	24 924 013,46
SCI IRAF	31 129 012,86	-26 000 000,00	-6 025 878,34	-896 865,48	36 798 846,98	35 901 981,50	48 687 486,94
SCI AMR	70 271 006,04	-15 087 058,67	-14 152 242,35	41 031 705,02	1 001 237,62	42 032 942,64	40 581 369,67
SCI UBERSEERING	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	17 032 376,99
SCI DEUTSCHLAND 2018	34 997 591,00		-2 258 787,50	32 738 803,50	746 196,50	33 485 000,00	27 337 420,55
OPPCI ERGAMUNDI			252 351 629,50	252 351 629,50		252 351 629,50	252 158 889,88
SCI EKINOX	144 630 653,45	-46 036 285,35	22 049 064,80	120 643 432,90		120 643 432,90	97 866 958,56
SCI PARC AVENUE	38 809 909,64	-15 580 000,00	150 090,36	23 380 000,00		23 380 000,00	23 205 613,88
SCI BUDLON	152 185 307,28	-58 182 569,50	-324,66	94 002 413,12		94 002 413,12	111 046 465,70
SCI TITAN	45 744 744,24		963 508,87	46 708 253,11		46 708 253,11	43 724 298,29
SCI MUNICH 104	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00		46 740 000,00	61 525 196,28
SCI GEORG	38 178 610,94		3 456 389,06	41 635 000,00	630 000,00	42 265 000,00	41 326 962,76
SCI EVI-DANCE	32 642 763,81		-16 108 704,04	16 534 059,77		16 534 059,77	17 147 100,48
SCI HOLD	233 123 246,24	-95 999 501,66	-50 833 658,46	86 290 086,12	84 218,41	86 374 304,53	73 461 279,33
SCI TOUR HEKLA	33 124 535,51		9 923 964,49	43 048 500,00		43 048 500,00	39 900 924,01
SCI AIRDF	72 021 752,40	-19 980 380,85	3 310 420,09	55 351 791,64		55 351 791,64	54 258 381,23
SCI BATIGNOLLES Lot 09	22 425 959,79		-12 054 590,25	10 371 369,54	23 899 948,58	34 271 318,12	36 842 922,49
SCI TRUDAINE	15 548 370,60		22 809 329,40	38 357 700,00		38 357 700,00	35 675 135,73
SCI AIRS	5 273 332,82		-5 223 332,82	50 000,00		50 000,00	-814 058,28
SCI POSTBOCK	173 283 289,20	-65 546 419,58	4 231 846,38	111 968 716,00		111 968 716,00	129 512 324,16
SCI ACADEMIE MONTROUGE	26 806 455,15		-13 177 455,15	13 629 000,00		13 629 000,00	13 778 283,39
SCI ANTONY 501	8 819 706,77		-2 725 759,16	6 093 947,61	2 671 445,41	8 765 393,02	9 627 722,05
SCI ARELI	137 269 347,15		-43 295 700,77	93 973 646,38		93 973 646,38	100 571 195,41
SCI AVILA	28 806 586,00		-7 876 586,00	20 930 000,00		20 930 000,00	20 566 912,99
SCI CERGY 502	6 583 679,62		-2 187 117,82	4 396 561,80	1 814 598,82	6 211 160,62	5 856 579,26
SCI EVRY 503	11 856 552,82		-4 051 109,45	7 805 443,37	2 064 325,16	9 869 768,53	9 997 660,81
SCI LAHRANIS	11 925 845,80		-11 870 845,80	55 000,00		55 000,00	128 298,30
SCI LCPD			30 000,00	30 000,00		30 000,00	25 182,24
SCI LYON 1	76 308 244,04	-36 937 035,80	-25 159 561,57	14 211 646,67	33 742 097,74	47 953 744,41	49 056 331,77
SCI LYON 2	61 724 056,80	-27 444 260,76	-7 273 327,97	27 006 468,07	17 077 014,93	44 083 483,00	43 791 142,86
SCI NOWO	30 850 000,00		985 000,00	31 835 000,00		31 835 000,00	30 830 895,99
SCI VILLEBON 504	12 094 608,24		-3 028 462,40	9 066 145,84	4 261 078,63	13 327 224,47	11 963 287,19
SCI WESTBRIDGE	30 901 910,91	-15 811 733,83	2 475 106,44	17 565 283,52	1 123 621,50	18 688 905,02	17 512 183,15
SCI GANTRAM	68 090 000,00	-27 500 000,00	5 463 392,90	46 053 392,90		46 053 392,90	39 919 228,56
SCI LCPD5			30 000,00	30 000,00		30 000,00	30 000,00
SCI ALIMENTUS			55 000,00	55 000,00		55 000,00	55 000,00
<b>Total</b>	<b>2 220 466 780,22</b>	<b>-573 101 245,99</b>	<b>49 831 528,45</b>	<b>1 697 197 062,68</b>	<b>165 740 605,53</b>	<b>1 862 937 668,22</b>	<b>1 910 071 482,41</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	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI SAINT HONORE BOETIE	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020
SCI MPA	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI SEO	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI DE MONARCH	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI OMEGA	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI STRESEMANN	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 € - Mise en place d'un emprunt en 2020
SCI AMR	La SCI a été acquise en 2020. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2020
SCI UBERSEERING	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI DEUTSCHLAND 2018	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des 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	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI PARC AVENUE	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI BUDLON	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI TITAN	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI MUNICH 104	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI GEORG	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI EVI-DANCE	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI HOLD	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI XENIOS	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI AIRDF	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs
SCI TOUR HEKLA	SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement ou en vente à terme
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	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI AIRS	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI POSTBOCK	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des 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	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI LCPD	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
ACI ARELI	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI ACADEMIE MONTROUGE	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
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	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI LAHRANIS	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles
SCI GANTRAM	La SCI a été créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles - Mise en place d'un emprunt courant 2020
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2020
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2020

#### 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 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<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	1 767 159,72		10 336,26	1 756 823,46
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 830 999,06</b>		<b>10 336,26</b>	<b>4 820 662,80</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>39 729 968,21</b>		<b>10 336,26</b>	<b>39 719 631,95</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	10 491 226,08	5 243 714,56			5 243 714,56
Locataires douteux	8 507 768,62	16 071 591,30			16 071 591,30
Dépréciation des créances	-6 911 611,49	-8 977 800,15			-8 977 800,15
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	16 939 521,93	24 844 961,57			24 844 961,57
Etat et autres collectivités	7 058 089,74	4 593 718,54			4 593 718,54
Associés opération sur capital	17 684 106,60	4 224 507,43			4 224 507,43
Syndic					
Autres débiteurs	19 526 664,94	17 127 101,46			17 127 101,46
<b>Total</b>	<b>73 295 766,42</b>	<b>63 127 794,71</b>			<b>63 127 794,71</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien	1 644 546,02	924 747,30	1 328 370,50	52 573,02	1 188 349,80
<b>Total</b>	<b>1 644 546,02</b>	<b>924 747,30</b>	<b>1 328 370,50</b>	<b>52 573,02</b>	<b>1 188 349,80</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges	58 983,51	727 381,28			727 381,28
Dépôts de garantie reçus	8 098 993,49			7 783 281,81	7 783 281,81
Dettes auprès d'établissements de crédit	264 363 278,31	100 948 295,00	310 000 000,00	100 000 000,00	515 802 524,52
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 390 403,56	13 229 993,59			13 229 993,59
Dettes sur immobilisations	31 238 777,43	1 388,65			1 388,65
Locataires créditeurs	2 087 780,20	4 130 982,45			4 130 982,45
Dettes aux associés	34 797 053,56	58 149 886,13			58 149 886,13
Dettes fiscales	4 802 705,41	4 847 854,82			4 847 854,82
Autres dettes diverses	18 067 994,30	18 193 582,16			18 193 582,16
<b>Total</b>	<b>382 905 969,77</b>	<b>200 229 364,08</b>	<b>310 000 000,00</b>	<b>107 783 281,81</b>	<b>622 866 875,41</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	12 652,37	672 540,38		685 192,75
Provision pour charges	46 331,14		4 142,61	42 188,53
<b>Total</b>	<b>58 983,51</b>	<b>672 540,38</b>	<b>4 142,61</b>	<b>727 381,28</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Echéance
LCL	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/12/2021
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
Société Général (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	05/04/2021
BNP (court terme)	2 ans	immobilier	60 000 000,00	60 000 000,00	Variable	22/07/2022
Banque Européenne du Crédit Mutuel	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	31/01/2023
<b>Total</b>			<b>510 000 000,00</b>	<b>510 000 000,00</b>		

### ■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2020	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	
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
<b>Sous total 1 - Emprunts à taux fixes</b>	<b>300 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>150 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variables</b>				
Crédit Agricole Ile de France (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Société Général (court terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
BNP (court terme)	60 000 000,00		60 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel	50 000 000,00		50 000 000,00	
<b>Sous total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>210 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>160 000 000,00</b>	
<b>Total</b>	<b>510 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>310 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement		248 531 602,13	-71 796 931,21	176 734 670,93
Fonds de remboursement		30 000 000,00	-49 486,76	29 950 513,24
Autres disponibilités	73 571 077,82	11 234 233,75	-61 507 772,45	23 297 539,12
<b>Total</b>	<b>73 571 077,82</b>	<b>289 765 835,88</b>	<b>-133 354 190,42</b>	<b>229 982 723,29</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance	975 617,02	356 437,64		1 332 054,66
Autres comptes de régularisation		578 262,68		578 262,68
Produits constatés d'avance	456,47	178 816,21		179 272,68
<b>Total</b>	<b>976 073,49</b>	<b>1 113 516,53</b>		<b>2 089 590,02</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	15 139 152	1 291 448	-252 135	16 178 465
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
<b>Total (en €)</b>	<b>2 316 290 256,00</b>	<b>197 591 544,00</b>	<b>-38 576 655,00</b>	<b>2 475 305 145,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 316 290 256,00	159 014 889,00				2 475 305 145,00
Prime d'émission	841 806 102,15	91 224 268,94				933 030 371,09
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-299 610 539,65	-24 387 235,19				-323 997 774,84
Prélèvement sur prime d'émission Report à nouveau (R.A.N.) nouvelles souscriptions	-47 335 949,81	-16 530 322,19				-63 866 272,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	139 416 154,61	23 828 315,74				163 244 470,35
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-139 175 740,98			-25 529 722,00		-164 705 462,98
Report à nouveau (R.A.N.)	117 179 086,90	16 530 322,19	106 087 563,43	-134 886 988,55		104 909 983,97
Résultat et distribution	-5 404 880,30		98 613 485,65	-86 684 144,51	5 404 880,30	11 929 341,14
<b>Total</b>	<b>2 972 980 264,32</b>					<b>3 185 665 577,13</b>

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	139 416 154,61	33 469 461,80	9 641 146,06	163 244 470,35
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-139 175 740,98	-25 529 722,00		-164 705 462,98
<b>Total</b>	<b>240 413,63</b>	<b>7 939 739,80</b>	<b>9 641 146,06</b>	<b>-1 460 992,63</b>

Immeubles	Plus value	Moins value
Cession 23 rue Maryse Bastié Bron	718 621,67	
Cession 122 rue des Etudiants Courbevoie	24 880 982,88	
Cession Parc de l'île Nanterre	7 869 857,25	
Cession Pierre de Coubertin Paris		453 961,18
Cession Boulevard de l'Europe Evry		739 035,82
Cession Rue Paul Meurice (SCI LALI)		212 012,68
Cession Avenue du Québec Villebon (SCI Villebon 504)		26 515,84
Cession Dijon Chenôve		7 528 055,31
Régularisations diverses sur exercices antérieurs		681 565,23
<b>Total</b>	<b>33 469 461,80</b>	<b>9 641 146,06</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	6 739 712,37	5 911 116,25
- Taxes bureaux	1 902 991,41	1 909 740,86
- Charges locatives	7 278 805,09	8 485 439,50
- Divers	4 066 106,47	1 316 807,48
<b>Total</b>	<b>19 987 615,34</b>	<b>17 623 104,09</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	169 879,12	2 191 999,30
- Indemnités de résiliation	249 072,75	1 518 205,43
- Divers	105 379,00	23 748,83
<b>Total</b>	<b>524 330,87</b>	<b>3 733 953,56</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	801 162,46	1 777 849,37
- Remboursement assurance	14 099,18	15 753,33
<b>Total</b>	<b>815 261,64</b>	<b>1 793 602,70</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	2 360 802,01	2 754 470,47
- Charges non récupérables	127 070,09	
- Assurances non récupérables	57 937,72	73 508,53
<b>Total</b>	<b>2 545 809,82</b>	<b>2 827 979,00</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	1 178 015,63	158 149,52
- Honoraires de relocation	340 228,63	897 428,22
- Honoraires d'expertise		420,00
- Honoraires d'avocats	86 174,72	65 792,09
- Commission d'arbitrage	794 198,46	454 515,88
- Honoraires d'acquisition	6 964,00	1 778 800,00
- Honoraires divers	527 994,77	956 693,68
<b>Total</b>	<b>2 933 576,21</b>	<b>4 311 799,39</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	2 462 526,57	1 385 346,92
- Taxes sur les ordures ménagères	-15 387,38	
- Taxes sur les bureaux	905 228,81	793 958,63
- Autres taxes	17 044,58	4 189,32
<b>Total</b>	<b>3 369 412,58</b>	<b>2 183 494,87</b>

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

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	24 384 222,07	48 603 675,32
- Commission sur cessions d'immeubles	1 399 871,74	1 067 677,00
- Frais d'émission d'emprunt	656 000,00	
<b>Total</b>	<b>26 440 093,81</b>	<b>49 671 352,32</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	68 100,00	88 349,90
- informations associés	447 518,03	348 412,44
- Frais d'assemblée	215 000,00	189 744,55
- Affranchissements	487 289,40	522 387,19
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	8 296,48	39 543,73
<b>Total</b>	<b>1 226 203,91</b>	<b>1 188 437,81</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	18 000,00	-8 147,66
- Coût Dépositaire	174 235,24	174 290,04
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	902 968,00	891 893,00
- Impôts étrangers	147 774,72	-133 550,41
- TVA non récupérable	394 013,82	-1 074 254,09
<b>Total</b>	<b>1 636 991,78</b>	<b>-149 769,12</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	30 460,00	39 900,00
- Perte sur créances irrécouvrables	116 571,96	33 682,74
- Commission sur les souscriptions	24 384 222,07	48 603 675,32
- Autres charges de gestion courante	-981,70	1,73
<b>Total</b>	<b>24 530 272,33</b>	<b>48 677 259,79</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	118 847 437,22	5,75 %	6 833 727,64
Commission de souscriptions <sup>(2)</sup>	305 069 711,87	7,99 %	24 384 222,07
Commission sur cessions <sup>(3)</sup>	96 438 511,86	1,45 %	1 399 871,74
Commission de financement <sup>(4)</sup>	280 715 333,33	0,15 %	421 073,00
Commission sur participations <sup>(5)</sup>			161 031,00
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(6)</sup>	1 898 533,33	3,00 %	56 956,00
<b>Total</b>			<b>33 256 881,45</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) Le prix de souscription a changé au 01/03/2020, il est passé de 235,00 € à 237,00 €.

(3) 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.

(4) Commission de financement au taux maximum de 0,20 % TTI du montant du financement

Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

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

- 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;
- 0,125 % 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 €

(5) 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.

(6) 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 €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	2 081 313,84	1 104 191,69
- intérêts sur VEFA	1 291 646,00	2 163 160,92
- intérêts sur comptes bancaires	2 966,80	
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>3 375 926,64</b>	<b>3 267 352,61</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	5 389 882,97	5 319 818,80
- Agios	260 714,29	158 164,14
- Pertes de change	21 893,54	
- Dépréciation des charges financières	219 722,24	
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>6 503 422,86</b>	<b>5 477 982,94</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-3 127 496,22</b>	<b>-2 210 630,33</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>		
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		1 232,66
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>1 232,66</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>-1 232,66</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			302 499,57	33 256 881,45		
SCI AJP94	15,50	307 499,80			2 325 853,54	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		454 697,06			1 710 380,01	
SCI SAINT HONORE BOETIE	263 276,00	475 059,40			475 059,40	
SCI LALI	-101 492,93	1 087,18			113 165,55	
SCI MPA		50 000,02			974 413,34	
SCI SEO	6 448,30	1 502 885,01			6 219 369,56	
SCI DE MONARCH	7 586 269,17	2 085 885,29			4 546 283,89	
SCI OMEGA	5 771 000,00	0,05			812 362,49	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	578 389,72			1 314 346,44	
SCI XENIOS	426,50	111 000,00			319 593,00	
SCI IRAF	-42,91	667 676,87			2 309 744,01	275 592,08
SCI UBERSEERING	215 401,87	207 248,43			968 256,31	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 400 000,00				401 820,00	
OPPCI ERGAMUNDI	56 652 989,43	4 902 722,48			8 224 599,98	842 802,68
SCI EKINOX	38 727,85	2 138 799,94			3 194 159,65	
SCI PARC AVENUE		336 308,13			1 231 784,14	
SCI BUDLON		1 039 663,97			4 533 092,24	
SCI TITAN		966 167,62			966 167,62	
SCI MUNICH 104	16 279,00	663 744,78			2 587 570,03	
SCI GEORG	50 000,00	259 024,50			855 192,00	
SCI EVI-DANCE	16 087 105,93	13 775,00			366 850,00	168 635,00
SCI HOLD	10 726 866,78	1 365 323,60			2 730 652,48	126 970,72
SCI TOUR HEKLA					979 796,40	
SCI AIRDF	1 496,02	845 195,29			1 795 943,01	
SCI BATIGNOLLES Lot 09	12 086 977,53				513 000,00	
SCI JAPAN CENTER		103 565,79			253 160,82	
SCI AIRS	8 851 678,50					
SCI POSTBOCK	0,02	1 827 392,80			3 090 440,86	
SCI ACADEMIE MONTROUGE	14 352 804,42	60 000,87			240 000,00	
SCI ANTONY 501	3 036 039,13	247 528,85			576 768,69	61 887,70
SCI AREELI	47 876 439,90	595 564,95			1 743 440,34	409 243,80
SCI AVILA	13 920 000,00	159 068,00			577 668,00	
SCI CERGY 502	2 038 144,66	50 515,21			307 173,70	41 522,88
SCI EVRY 503	3 688 576,43	222 892,55			769 254,64	79 244,34
SCI LAHRANIS	13 293 612,50					
SCI LCPD						
SCI LYON 1		2,40			907 760,00	
SCI LYON 2		-1,22			826 560,00	
SCI NOWO	11 149,25	302 432,50			1 005 431,40	
SCI VILLEBON 504	3 169 495,39	328 914,10			921 608,46	75 414,64
SCI ALIMENTUS						
SCI LCPD5						
SCI GANTRAM	797,40	711 035,82			1 178 535,82	
SCI AMR	15 201 632,00					
SCI WESTBRIDGE	1 443 000,06	-112,17			663 000,00	
<b>Total</b>	<b>238 953 913,70</b>	<b>23 580 954,59</b>	<b>302 499,57</b>	<b>33 256 881,45</b>	<b>63 530 257,82</b>	<b>2 081 313,84</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 2020

(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 2020

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

# Rapport complémentaire de la Société de Gestion

## Fonds de Remboursement

Lors de l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020, la Société de Gestion avait souhaité doter le fonds de remboursement créé en 2019 pour faire face à une possible augmentation des besoins de liquidités des associés.

Il est apparu depuis le début de la crise que les placements immobiliers étaient toujours recherchés par les investisseurs. Les flux de collecte ont un peu ralenti et les retraits marginalement progressé (cf infra marchés des

parts). Mais la collecte est restée solide tout au long de l'année 2020. La Société de Gestion présente donc une résolution d'AG visant à solder le fonds de remboursement.

Les capitaux disponibles (30 M€) pourront désormais servir à l'acquisition de nouveaux immeubles.

## Délai de jouissance

Compte tenu des conditions actuelles de marchés (flux de collecte stabilisés et dynamisme du marché de l'investissement immobilier), la Société de Gestion a décidé de réduire le délai de jouissance de 5 mois (jouissance au

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription) à 2 mois (jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la souscription) à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021.

## Stratégie d'investissement

Maintien de la stratégie "core" (immeubles de qualité, bien placés). Les actifs "core" devraient être plus résilients en cas de crise mais produisent moins de performance. La stratégie va se décomposer de la façon suivante :

### Investissements

- Continuer à rechercher de la performance dans des actifs de diversification (Commerce, Résidentiel, Logistique...) dans la limite de 30 % de la SCPI.
- Recherche d'opportunités d'investissement en zone euro et hors zone euro (Grande Bretagne, Pologne...) avec une couverture de change adaptée à chaque situation.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Socialement Responsables du groupe Amundi. Privilégier les immeubles récents labellisés et adaptés aux nouvelles attentes des preneurs.
- Saisir des opportunités sur des dossiers de taille significative.

### Stratégie locative

Dans les secteurs à forte concurrence accepter les mesures d'accompagnements nécessaires (franchises, accompagnements travaux).

### Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Assurer la livraison des VEFA en construction. En fonction des opportunités de marché, acheter des VEFA louées avec des délais de livraisons proches pour assurer un revenu rapide et maintenir le renouvellement du patrimoine immobilier.

### Politique des travaux

- Lorsqu'un immeuble bien placé se vide : analyser systématiquement l'arbitrage entre vente ou opération de restructuration puis commercialisation tout en restant vigilant sur la durée de portage de l'opération et le poids de cet actif dans le patrimoine de la SCPI.
- Analyser l'intégralité du patrimoine et estimer les coûts nécessaires à la mise aux normes des bâtiments aux nouvelles normes : décret tertiaire et label ISR.

### Stratégie d'arbitrage

- Maintenir la stratégie consistant à céder les immeubles à risque locatif (vides ou loués) afin de réinvestir le produit de ces ventes dans des immeubles neufs ou récents dans des localisations confirmées ou à devenir.
- Arbitrer les immeubles incompatibles avec les nouvelles normes environnementales.

### Financements

Effet de levier avec une fourchette cible de l'ordre de 25-30 % de la valeur des actifs de la SCPI.

# Rapport général du Conseil de Surveillance

## Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2021

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Je vous rends compte, au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, et pour la deuxième année consécutive, de notre mission accomplie au cours de l'exercice 2020.

### Activité du Conseil de Surveillance en 2020

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois dans l'année et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois. La réunion du Conseil de Surveillance (CS) prévue à l'occasion de la visite du patrimoine, comme la visite, ont été logiquement annulées, nous étions en pleine période du premier confinement, ainsi que la réunion du CS prévue à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire en raison du caractère exclusivement virtuel et uniquement téléphonique de cette AG qui s'est tenue entre la société de gestion et deux porteurs de parts, dont l'auteur de ces lignes, désignés comme scrutateurs.

Toutes les réunions se sont tenues en téléconférence téléphonique sauf pour la dernière réunion de l'année 2020 qui a eu lieu en visioconférence, ce qui m'a permis de découvrir les visages et saluer les deux nouveaux membres du CS arrivés à l'occasion de l'Assemblée Générale de juillet 2020, soit 6 mois auparavant. Heureusement, ces nouveaux membres se sont parfaitement intégrés avec tous les autres membres du conseil.

Quelques soient les conditions sanitaires, le confinement, la distanciation des équipes en télétravail et les mesures barrières contraignantes, la société de gestion a continué à nous adresser avec une belle régularité ses volumineux dossiers comprenant tableaux, analyses et synthèses de

tous les faits marquants et les évolutions envisagées ou envisageables pour Edissimmo et chaque membre du conseil a pu les lire, les analyser et faire part librement de ses commentaires et propositions.

C'est pourquoi je tenais à remercier les personnels de la société de gestion pour avoir continué à fonctionner, à gérer et à nous informer dans des conditions de travail rendues plus difficiles et souvent avec un surcroît de travail, je pense en particulier aux property et asset managers qui ont dû faire face à un nombre considérable de demandes de négociations et d'aménagements de loyers.

Je remercie également les membres du Conseil de Surveillance pour leur assiduité et leur participation attentive lors des conférences téléphoniques malgré le bruit de fond sonore parfois gênant dû à des lignes téléphoniques surchargées.

Les travaux de notre groupe comptable et financier ont porté sur l'étude du "Report à Nouveau", complétée et étendue à l'ensemble de la trésorerie distribuée, aux plus-values immobilières distribuables, et au fonds de remboursement.

### Les points essentiels pour 2020

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 la crise COVID 19

Au moment où nous écrivons ces lignes, début avril 2021, comme l'année précédente, nous sommes en région Ile de France, en confinement et dans l'attente d'une fermeture des écoles, avec toujours ce contexte inédit et incertain balançant tantôt entre les espoirs des progrès de la vaccination et de l'immunité collective et parfois aussi entre les désespoirs de l'augmentation de l'incidence de la diffusion du virus, la saturation des services hospitaliers et les décès de certains de nos proches (plus de 90 000 personnes décédées en France actuellement) qui nous affectent profondément.

Concernant notamment les conséquences économiques et immobilières de cette crise sanitaire inédite, nous avons tout entendu et son contraire dans les médias. Dans ce contexte anxiogène, nous avons apprécié le calme et la prudence rassurante de nos interlocuteurs/ interlocutrices habituels ainsi que l'analyse des possibilités d'anticipation.

#### • La taille et la diversification d'Edissimmo

Ce sont des atouts de stabilité: 187 immeubles fin 2020 dont environ 22 % dans Paris, 35 % en Ile de France, 19 % en régions et 24 % à l'étranger proche dont plus de la moitié en Allemagne. La diversification est aussi un élément de résilience : environ 75 % sont des bureaux, 11 % des commerces, 8 % de la logistique, 4 % des hôtels. A titre d'exemple, si les hôtels ont particulièrement souffert de la crise ainsi que certains commerces, la logistique a progressé.

#### • Les revenus des SCI

Il est à noter que pour la première année les revenus provenant des SCI dépassent les revenus des immeubles détenus en direct. Tous les immeubles récemment acquis sont quasiment tous achetés sous forme de SCI. Ceci témoigne à la fois de la croissance d'Edissimmo comme du renouvellement accéléré de son parc immobilier.

#### • Les expertises des immeubles

Conséquences logiques du choix des immeubles qualifiés de "prime" en termes de localisation et de certification, la valeur totale d'expertise des immeubles à périmètre constant est restée quasi stable malgré la crise : -0,39 % et les experts n'ont appliqué aucune décote qui pourrait être structurelle ou permanente.

#### • Le prix de la part

Vous avez pu constater que beaucoup d'indices financiers ont été particulièrement "chahutés" au cours de cette année 2020. Inversement le prix de souscription de la part Edissimmo, non seulement est resté parfaitement stable mais a progressé de 2 € pour s'établir à 237 €. Si vous vous donnez la peine de consulter méticuleusement les tableaux chiffrés qui vous sont fournis dans le document, vous pouvez aussi constater que la valeur de reconstitution d'Edissimmo, calculée à partir des capitaux propres et de tous les éléments constitutifs du bilan, est en parfaite adéquation avec ce prix de souscription.

#### • Les plus-values immobilières distribuées

Elles représentent une valeur de 1,72 € par part en 2020 soit quasiment un cinquième de la distribution, soit un peu moins qu'une distribution trimestrielle, ce qui a permis d'épargner en grande partie la distribution du RAN. C'est aussi l'intérêt d'une SCPI ancienne que d'avoir quelques immeubles anciens qui sont mis à l'arbitrage parce qu'ils ne sont plus au niveau des meilleurs standards du marché, mais qui peuvent être parfaitement adaptés à l'utilisation spécifique d'un investisseur. Dans le cas précis de la cession de l'immeuble Rue des étudiants à Courbevoie que j'évoque, cette vente s'est conclue avec une plus-value appréciable à un moment fort opportun. Pour être tout à fait franc, je ne suis pas sûr que l'on puisse espérer une aussi belle opportunité avant quelques années.

#### • La cinétique particulière de la distribution en 2020

J'appelle votre attention sur le tout début du printemps 2020 au moment où nous étions tous en période de sidération du fait de la flambée épidémique et de l'installation d'un confinement strict. Les informations les plus catastrophiques circulaient concernant le rôle du télétravail dans la suppression de la demande de bureaux, l'effondrement des valeurs des immeubles et les appels de certains à l'arrêt de paiement des loyers. Lors d'une réunion en téléconférence, la société de gestion nous a informé de sa décision de réduire le premier acompte trimestriel à 70 % du prévisionnel puis d'adapter sa distribution en fonction de ses résultats. Le vote des membres du conseil sur cette décision a été unanimement favorable, ce qui est plutôt rare pour être souligné et je l'assume parfaitement. Comme vous le savez, la distribution a été en partie complétée pour s'établir à 95 % de l'année précédente. Et le versement du quatrième trimestre plutôt chaleureux peut être considéré

comme un signe de bienvenue aux derniers entrants pour les remercier de nous rejoindre dans une période bien pénible.

#### • La distribution en 2020

Elle a été de 8,93€ par part, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 3,78 %. Or, le taux de rendement moyen des SCPI en 2020, selon la méthodologie ASPIM, a été de 4,18 %. C'est le point de vigilance dont est bien consciente la société de gestion et qui retient toute son attention et la nôtre. C'est une conséquence directe de la crise, mais c'est aussi probablement la conséquence de choix antérieurs qui ont privilégié la préparation de l'avenir au détriment du court terme (achats d'immeubles en VEFA en début de construction et engagements de travaux pour améliorer le patrimoine et donc augmenter à terme le revenu locatif). La survenue de la crise d'une durée et d'une ampleur encore imprévisibles a généré des coûts et surtout des délais supplémentaires de construction, de certification... dans un contexte d'immobilisme des entreprises face à tout déménagement ou exposition des salariés et la nécessité d'un repli chez soi; et ces investissements n'ont pas été compensés par des revenus complémentaires immédiats puisqu'on ne loue pas un immeuble en travaux.

#### • Le report à nouveau

C'est incontestablement un des points forts d'Edissimmo puisque fin 2020 il représente 7,42 € par part, à comparer à la distribution annuelle de 8,93 €. Le RAN, objectivement, peut donc compléter une baisse éventuelle de rendement sur une longue période.

#### • Le taux d'occupation financier

Impacté frontalement par la crise, il s'établit en taux annuel fin 2020 à 79,11 %, c'est à dire concrètement, si vous n'êtes pas familier de ces termes techniques et pour simplifier, qu'un immeuble sur 5 n'est pas loué ou qu'une franchise de loyer a été accordée à un locataire entrant ou en renouvellement. Améliorer ce taux d'occupation financier, c'est le vrai challenge pour la société de gestion dans cet univers immobilier ultra-concurrentiel. Nous pensons que c'est possible, le terme exact serait "difficile mais possible" parce que nous connaissons l'énergie qui est mise en jeu. Nous avons été en contact avec des managers sur le terrain en visioconférence et tous, nous avons été convaincus que les efforts déployés porteront leurs résultats.

Sans révéler de secret des délibérations du Conseil de Surveillance, je peux néanmoins vous dire que le souhait, la demande ou l'intérêt des membres du conseil vis à vis de la société de gestion n'est pas que le

report à nouveau nourrisse la distribution jusqu'à son attrition mais que le taux d'occupation financier s'améliore pour auto-suffire une distribution confortable.

#### • Les aménagements de loyers

Si vous lisez ces lignes, c'est que, probablement, vous êtes porteurs de parts comme nous et, comme nous, vous êtes aussi des citoyens. D'une part nous devons respecter les règles de suspension de loyers édictées par les états, d'autre part il est nécessaire de comprendre que les suspensions d'activités qu'elles soient imposées ou vécues de fait doivent être compensées dans le cadre de négociations au cas par cas pour permettre une reprise d'activité des locataires dans de bonnes conditions.

Là aussi, nous sommes bien conscients du travail supplémentaire en termes de négociations, de gestion et de suivi juridique que cela représente pour les équipes.

#### • Les ventes en l'état futur d'achèvement

Pour paraphraser Esopo, les VEFA sont la meilleure et la pire des choses. Après cette année de "purgatoire", presque totalement payées mais ne fournissant aucun loyer du fait de la crise, nous espérons, nous désirons, nous voulons croire, comme la société de gestion que les mises en location des VEFA pourront effectivement intervenir et apporter leur contribution significativement attendue au taux d'occupation financier.

#### • La maîtrise de la dette et l'effet de levier

Sujet éminemment complexe, je ne suis pas du tout un spécialiste de ces sujets et je vous fais part de quelques éléments très basiques: sur les fonds collectés, Edissimmo s'endette à un objectif de 25 % au taux brut actuel (cumulé court terme + long terme) de 1,14 % pour une moyenne de 6 ans et achète sauf exception des immeubles neufs (donc sans travaux ni frais prévisibles à court terme) loués avec des baux longs (6 ou 9 ans) et une rentabilité moyenne comprise entre 4 % et 5 %. C'est donc un endettement positif et nous sommes effectivement dans un environnement de taux bas et de croissance faible. Certains évoquent parfois une éventuelle poussée inflationniste. Les loyers sont protégés de l'inflation dans la mesure où ils sont indexés sur l'inflation. Il existe beaucoup d'hypothèses, y compris de remontées des taux, mais cela ne rentre pas dans le contexte de ce rapport, sachez seulement que cet effet de levier, très positif actuellement, fait l'objet d'un suivi très attentif des spécialistes d'Amundi et il faut leur faire confiance.

## Conclusions

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Vous avez tous les éléments pour faire votre choix le plus objectivement possible.

Les membres du Conseil de Surveillance d'Edissimmo aussi ont fait leur choix, et, après en avoir délibéré entre nous, et pour les raisons exposées préalablement, nous vous invitons à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion.

Nous tenons à saluer en particulier la septième résolution qui permet de mobiliser activement dans la gestion la somme de 30 millions € précédemment immobilisée dans le fonds de remboursement, ce qui sera directement positif pour le porteur de parts.

Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, voter en donant procuration au président du Conseil de Surveillance.

Concernant le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance, je vous invite à voter 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. C'est pourquoi je vous invite à voter en particulier pour les candidats sortants car ils bénéficient en plus des compétences et de l'expérience acquise.

Si l'Assemblée Générale peut se réunir physiquement, je serai heureux de vous accueillir et d'échanger avec vous. Je continue à penser que, si le contexte de reprise économique se confirmait, Edissimmo pourrait nous offrir des perspectives intéressantes à distance de cette crise sanitaire compte tenu de ses fondamentaux particulièrement solides (je pense notamment au report à nouveau et à la stabilité des valeurs d'expertise...) et des possibilités concrètes de dynamisation du taux d'occupation financier (entrée en location des vefa, livraisons après travaux) grâce à l'énergie des équipes de gestion dans ce contexte de crise pénible, difficile à vivre et anxiogène mais qui sera tôt ou tard surmonté.

Avec mes sentiments dévoués et les meilleurs,  
Michel MAS Président du Conseil de Surveillance

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société 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 EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 société 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## 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 2020 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 1.443.000,06 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LAHRANIS pour un montant de 13.293.612,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 11.149,25 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AMR pour un montant de 15.201.632,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GANTRAM pour un montant de 797,40 €. 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 16 530 322,19 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2020, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2021.

### Sixième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que:

- |  |                  |
|--|------------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de :                              | 98 613 485,65 €  |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de :                            | 88 379 661,78 €  |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 16 530 322,19 €  |
| constitue un bénéfice distribuable de :                                  | 203 523 469,62 € |

décide de l'affecter :

- |   |  |
|---|--|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 93 174 754,47 €  |
| dont :  | 86 684 144,51 €  |
|   | Soit : 5,56 €  |
|   | par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2020,          |
| dont :  | 6 490 609,96 €   |
|   | Soit 0,41 € par part   |
|   | correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2021 |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de :  | 110 348 715,15 €   |
|   | Soit 7,02 € par part   |

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2021, ressortirait à 116 839 325,11 €, soit 7,43 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2020

### Septième résolution

(Reprise de la dotation du fonds de remboursement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après lecture du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-233 du Règlement Général de l'AMF.

Après avoir rappelé que par la résolution n°18, l'Assemblée Générale en date du 27 juin 2019 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement dont le montant global des dotations ne peut excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,
- autorisé sans limitation de durée, la Société de gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect de cette limite,
- que le fonds a été doté de la somme de 30 000 000 € en 2020.

**Décide** d'affecter l'intégralité du fonds de remboursement s'élevant pour information au 31 décembre 2020 à la somme de 29 950 513,24 € du compte "fonds de remboursement" au compte "Autres disponibilités".

**Prend acte** que le montant du fonds de remboursement s'élève après affectation à la somme de 0 euro.

### 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,

**prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 25 529 722 €, soit 1,72 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale,

**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),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 1 019 650,00 €.

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 842 345 ,52 €.

## 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 : 3 185 665 577,13 €, soit 196,91 € par part,
- valeur de réalisation : 3 226 736 659,84 €, soit 199,45 € par part,
- valeur de reconstitution : 3 721 020 542,96 €, soit 230,00 € 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. BONAMY, M. CAPES, M. LIGONES, M. MAS, société SPIRICA) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

et **décide** en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 5 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Treizième résolution

*(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
	Hubert LIGONES
	François CAPES
	SPIRICA représentée par Monsieur Bruno LACROIX
	François PERIMONY
	Xavier BONAMY
	André MADEORE
	Jean-Yves LAUCOIN
	Thierry GARCIA
	Guy PROFFIT

Les mandats de Messieurs Xavier BONAMY, François CAPES, Hubert LIGONES, Michel MAS, et la société SPIRICA arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Cinq postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Prénom 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 BONAMY	27/07/1977	Technicien études	101	0
François CAPES	29/12/1966	Expert Forestier	2 175	0
Hubert LIGONES	03/04/1948	Physicien, Ingénieur, manager du centre de recherche EDRAL, Négociateur en licences et brevets de savoir-faire et de droits d'auteurs	100	0
Michel MAS	24/03/1952	Médecin Retraité Août 2020	1 600	0
SPIRICA SA	22/11/1970	Représentée par Monsieur Bruno LACROIX, Directeur financier	236 266	1 mandat Rivoli Avenir Patrimoine

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :  
(par ordre d'arrivée)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans Edissimmo	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Claude BOULAND	14/05/1952	Viticulteur	318	1 mandat Acces Valeur Pierre
Daniel MONGARNY	09/08/1951	Retraité de la fonction publique	200	0
Jean-Luc PAUR	27/12/1951	Retraité conducteur de travaux groupe ENGIE	550	0
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la Sté Olivier Lavirotte Consulting Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone	216	1 mandat Amundi Sélection Logement 1 mandat Amundi Défi Foncier
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Directeur d'une division de formation d'officiers-Armée Acheteur à l'OTAN-Naples Italie Acheteur d'équipements pour l'armée	320	0
SCI ANTHEMIS	20/06/1960	Son représentant légal Monsieur Paul HAGER, ancien ingénieur des Ponts et Chaussées, gère depuis 20 ans ses sociétés d'investissement familiales dans l'immobilier en direct	1069	1 mandat Sofimo 1 mandat Immorente 1 mandat Efimmo 1 mandat Sofipierre 1 mandat Sofiprime
SC PAT MARTINEAU	19/10/1955	Représentée par Monsieur Pierre-Alain MARTINEAU, consultant family office, retraité expert-comptable, commissaire aux comptes	320	0







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 : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.  
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : @ Myphoto Agency - Conception graphique : Atelier Art'6.

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT