



LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

*Rapport Annuel 2019*

**Edissimmo**

SCPI de bureaux à capital variable



Immobilier

---

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
Rapport de la Société de Gestion	11
Comptes annuels au 31 décembre 2019	31
Annexe aux comptes annuels	36
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	52
Rapport général du Conseil de Surveillance	54
Rapports des Commissaires aux comptes	56
Texte des résolutions	60
Annexe aux résolutions ordinaires	62



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

## 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	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) <sup>1</sup> Pedro ARIAS Fathi JERFEL

## Conseil de Surveillance - Edissimmo

Président	Michel MAS
Vice-Président	Hervé DELABY
Vice-Président	Claude BOULAND
Membres	Xavier DECROCCQ Xavier BONAMY François CAPES Alain FORTOUL Jean-Yves LAUCOIN Hubert LIGONES André MADEORE Jean-Luc PAUR 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

<sup>1</sup> Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

## Résumé de l'activité de la SCPI

L'intérêt des épargnants pour la pierre papier et plus particulièrement Edissimmo est resté d'actualité en 2019. Edissimmo affiche une collecte nette investissable de 513 M€ et une collecte brute de 564 M€ (1<sup>ère</sup> de la catégorie Bureaux, et 2<sup>e</sup> toutes SCPI confondues) (a). Pour la première fois, la SCPI affiche une capitalisation supérieure à 3 milliards d'euros et devient la 1<sup>ère</sup> SCPI en France (a).

Edissimmo a poursuivi sa politique d'investissement avec 22 acquisitions pour un total de 728 M€ d'engagements qui se décomposent ainsi :

- 526 M€ d'immeubles livrés
- 165 M€ de Vente en Etat Futur d'Achèvement
- 36 M€ correspondant à la livraison d'une vente à terme signée en 2017.

La diversification internationale reste un axe fort de la stratégie d'Edissimmo. La quote-part des investissements 2019 à l'étranger est de 38 % avec une prédominance de l'Allemagne où 4 acquisitions ont eu lieu. Le principal achat porte sur un immeuble de bureaux multi locataire situé dans le quartier central de Potsdamer Platz à Berlin pour un montant de 125 M€. L'immeuble est à proximité immédiate des transports en commun (S Bahn et U Bahn). Le principal locataire représente 50 % des revenus, le solde étant réparti de manière équilibrée.

L'exposition aux Pays-Bas a légèrement évolué. Au cours de l'exercice, la SCPI a vendu l'immeuble situé Fascinatio Boulevard à Rotterdam et acheté un immeuble à Hoofddorp à proximité de l'aéroport d'Amsterdam Schiphol, loué intégralement à une entreprise spécialisée dans les moyens de paiements.

L'exposition géographique de votre SCPI s'est élargie à 2 nouveaux pays.

EDISSIMMO a procédé à son premier investissement en Belgique à Bruxelles en achetant 45 % d'un immeuble de 22 900 m<sup>2</sup> situé dans le centre de la capitale européenne. La SCPI est à présent investie dans 5 pays européens : Autriche, Pays-Bas, Espagne, Allemagne et Belgique et l'exposition internationale représente 20,6 % de la SCPI.

Une promesse d'acquisition pour un immeuble en cours de construction à Varsovie en Pologne a été signée le 18 décembre 2019. La livraison et décaissement final sont prévus au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Les diversifications représentent 45 % des engagements signés en 2019 :

- Les murs de 2 hôtels à Berlin exploités sous les enseignes Indigo et Hampton (groupe Hilton) près de la Mercedes Arena dans le quartier de East Side Gallery pour un montant de 35,9 M€ (50 % de la SCI).
- 3 bâtiments de logistique dont 2 en VEFA avec des échéances de livraison proches et prévues en 2020 situés en région parisienne et loués à des entreprises du secteur de la distribution alimentaire ou du textile pour un montant de 36 M€ (25 % de la SCI).
- 4 parcs d'activités situés en région parisienne pour un montant de 48 M€ (24 % de la SCI).
- 38 lots ou immeubles dans le quartier central de la presqu'île de Lyon avec des commerces au rez de chaussée et des plateaux de bureaux et des habitations aux étages supérieurs. La localisation très centrale des emplacements (rue de la République, Rue Grolée) avec un flux annuel supérieur à 25 millions de passages (artère la plus fréquentée en dehors de Paris) assure une attractivité essentielle pour les commerces. Cette acquisition a été faite via 2 SCI (quote part Edissimmo 28 %) et une SAS logée dans l'OPPCI Ergamundi.

La SCPI a acheté 4 immeubles de bureaux en VEFA à Paris et en région parisienne. Les immeubles de Montrouge, Levallois et Paris 9<sup>e</sup> sont loués intégralement, respectivement, à des entreprises du secteur bancaire, de la publicité et de bureaux partagés. Les livraisons de ces actifs sont attendues entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

28 % des engagements pris par la SCPI en VEFA en 2019 assurent le rajeunissement du patrimoine de la SCPI.

4 immeubles ont été vendus pour un montant de 79 M€ HD. 2 immeubles venaient d'être récemment libérés par leurs locataires (Rue Gabriel Péri à Malakoff et avenue du Général de Gaulle à Charenton). Il a été préféré une stratégie de cession de ces actifs et d'un emploi sur des immeubles loués intégralement en lieu et place de travaux importants et remise sur le marché de la location jugée incertaine à cause de leur emplacement. Par ailleurs, une promesse de vente a été signée concernant l'immeuble situé à Bron.

Les acquisitions réalisées via les SCI Postbock, Lyon 1, Lyon 2 et Westbridge ont été financées partiellement par des emprunts bancaires. Les échéances de ces financements sont relativement plus longues (entre 7 et 8 ans) que les financements précédemment mis en place afin de profiter de l'environnement de taux bas connu en zone euro.

L'année 2019 a été relativement importante concernant l'état locatif de la SCPI EDISSIMMO. Plusieurs immeubles étaient concernés par des échéances locatives majeures. Le locataire de l'immeuble situé 70 rue Rivay à Levallois a renouvelé son bail pour une durée de 9 ferme (Loyer annuel HT/HC 1,1 M€). L'immeuble 12 rue des Pirogues à Paris a été reloué intégralement après le départ du précédent locataire (loyer annuel HT/HC 3,5 M€, bail 12 ans ferme). Concernant la logistique, une relocation partielle du bâtiment Châtres 1 a eu lieu grâce à l'extension d'un locataire déjà présent sur la zone.

Conformément aux anticipations, la SCPI a connu 4 départs locataires significatifs dans son patrimoine. L'entrepôt de logistique Châtres 1 a été libéré par son locataire qui a souhaité regrouper ses activités sur un bâtiment XXL (> 100 000 m<sup>2</sup>). Plusieurs cellules ont d'ores et déjà été relouées. Le locataire (groupe de médias) de l'immeuble 12 rue d'Oradour sur Glane à Paris est parti pour rejoindre le campus de la holding du groupe. Le locataire de l'immeuble 5 allée Gustave Eiffel à Issy les Moulineaux a également pris congé pour intégrer des locaux plus modernes. Ces 2 immeubles (loyers annuels HT/HC 3,5 M€), bien placés dans le sud-ouest parisien mais un peu datés, font l'objet de lourds travaux, afin de pouvoir les remettre à la location et espérer capter des valeurs locatives supérieures. Enfin le transporteur locataire de l'immeuble rue des étudiants à Courbevoie est parti le 31/12/2019 (loyer annuel HT/HC 2,8 M€). Différentes études ont été lancées concernant ce bâtiment acquis en 1986. Un programme de travaux ambitieux était nécessaire pour sa remise en état mais sans certitude concernant une relocation compte tenu de son emplacement légèrement éloigné du quartier de la Défense. La Société de Gestion a donc préféré vendre l'ensemble et lancer un appel d'offre auprès de différents promoteurs spécialisés dans les programmes résidentiels.

Le TOF annuel de la SCPI a rebondi au 1<sup>er</sup> trimestre grâce à la fin de franchise du locataire de l'immeuble localisé 16 rue Jean-Marie Leclair à Lyon puis s'est replié au 2<sup>e</sup> semestre sous l'effet des départs des immeubles rue Oradour sur Glane et Gustave Eiffel. Au final le Taux d'Occupation financier (TOF) annuel est de 84,91 % soit -191 points de base comparé à 2018 (86,82 %). A noter que les franchises accordées représentent toujours une part significative de la vacance financière. C'est le reflet de l'allocation géographique de la SCPI exposée à hauteur de 36 % en Ile de France, là où les mesures d'accompagnement demandées par les locataires restent encore importantes.

Le résultat de votre SCPI est légèrement supérieur aux estimations de début d'année. Aussi les 4 acomptes se sont élevés à 2,35 € par part, soit une distribution au titre de l'exercice 2019 de 9,40 € par part et un rendement de 4,00 % (DVM)

Les ventes de plusieurs immeubles ont généré une plus-value globale supérieure à 11 M€ intégralement distribuée au 2<sup>e</sup> trimestre.

La stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière impacte positivement les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de 5,4 % à périmètre comparable. La valeur de réalisation par part évolue positivement et progresse à 203,31 € (+5,32 %). Afin de refléter cette valorisation du patrimoine de votre SCPI, le prix de souscription sur le marché primaire est de 237 € (+2 €) par part (soit un prix de retrait de 217,11 € par part) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020.

(a) En capitalisation, source IEIF février 2020.

---

## Perspectives 2020

En 2020, la stratégie d'investissement consistant à rechercher des immeubles de bureaux bien placés et récents en Ile de France et dans les principales métropoles européennes sera poursuivie. Nous initierons au cas par cas la cession d'actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par EDISSIMMO. Une attention particulière sera accordée aux travaux menés sur plusieurs actifs libérés récemment afin de permettre une relocation rapide tout en captant autant que possible une appréciation des loyers quittancés lorsque la zone le permet. Cette année sera également marquée par la livraison de VEFA signées depuis 2017 comme l'immeuble situé avenue Pasteur à Saint Mandé, des entrepôts de logistiques de la SCI AREELI ou boulevard de Dunkerque à Marseille (SCI AIRDF).

Nous réaliserons des investissements socialement responsables en ligne avec une performance compatible avec nos objectifs de rendement. La SCPI Edissimmo poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

La crise liée au développement du Covid-19 a plongé toutes les économies dans une situation inédite par son ampleur. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte et les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs fortement affectés. Dans une moindre mesure, la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. Dans ce contexte, la Société de Gestion anticipe une diminution des encaissements des loyers et charges pour le 2<sup>e</sup> trimestre et probablement pour le début du 2<sup>e</sup> semestre, préalablement à la reprise.

Pour l'ensemble de ces raisons Amundi Immobilier est amené à revoir par prudence la prévision de distribution annuelle d'EDISSIMMO pour tenir compte de l'incertitude créée par ces événements.

# Chiffres clés - au 31 décembre 2019

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

## Les associés



## Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles .....	173*
Surface du Patrimoine .....	964 908 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	1 368
Taux occupation financier annuel .....	84,91 %

## Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation .....	3 077 940 616,06 € <i>(soit par part : 203,31 €)</i>
Valeur de reconstitution .....	3 567 084 175,80 € <i>(soit par part : 235,62 €)</i>
Valeur comptable .....	2 972 980 264,32 € <i>(soit par part : 196,38 €)</i>

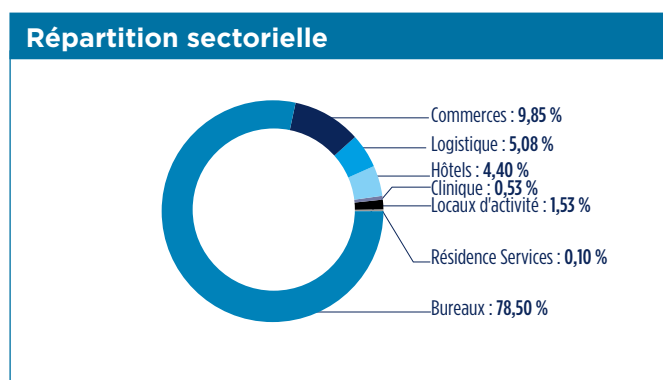
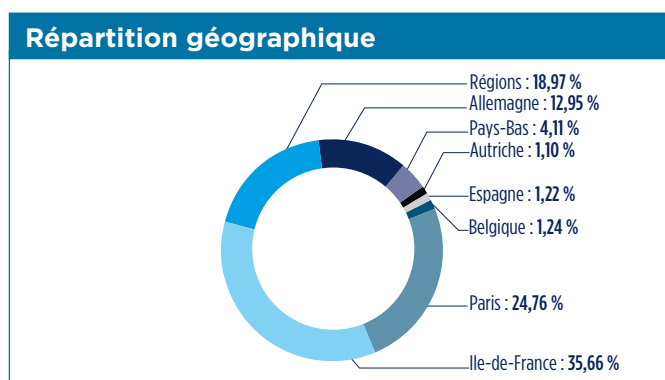
\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme à savoir le projet Grand Central à Francfort.

## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## La conjoncture macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

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

### Marchés utilisateurs

#### Bureaux

Au global, les chiffres des **commercialisations de bureaux** en Europe ont été élevés en 2019. Ils ont bénéficié des créations d'emploi - malgré le ralentissement économique - mais également de la place stratégique de l'immobilier pour certaines entreprises : celles-ci font de leurs bureaux un moyen d'attirer et de retenir les collaborateurs. Cela passe par une attention particulière à la localisation, y compris la proximité aux transports en commun, à l'image et la qualité des locaux. Ce mouvement, qui peut également amener à la mise en place de modes de travail plus flexibles, a favorisé la demande placée de bureaux.

Néanmoins les volumes ont pu pâtir d'un manque d'offre, en particulier sur l'offre neuve ou restructurée et bien localisée, et les volumes sur 12 mois glissants ont eu tendance à stagner ces derniers trimestres.

Des marchés comme Berlin, Bruxelles, Düsseldorf, Milan ou Madrid ont été particulièrement actifs en 2019, avec des hausses de demande placée sur 1 an. Les commercialisations sont en revanche en baisse en Ile-de-France (en raison notamment de grandes transactions moins nombreuses), à Londres ou à Munich.

La vacance reste à des niveaux très faibles dans les principaux marchés européens, en particulier dans le centre et sur les surfaces neuves / restructurées / renouvelées. Le taux de vacance moyen à Berlin est particulièrement bas, environ 1,5 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Il est par exemple plus élevé à Milan ou Madrid, mais une certaine rareté de l'offre est observée dans le quartier central des affaires ou équivalent.

Cette rareté de l'offre de bureaux et la difficulté à trouver des surfaces poussent certaines entreprises à rester dans leurs locaux actuels, ou à chercher des locaux de plus en plus tôt avant le terme du bail. Des entreprises sont également amenées à élargir leurs cibles de localisation à des secteurs géographiques proches des quartiers centraux, d'autant que les loyers y sont souvent plus attractifs.

Rareté oblige, l'essentiel des principaux marchés a connu une croissance des loyers faciaux, atteignant des points hauts en 10 ans dans certaines villes. La hausse des loyers a ainsi touché des secteurs proches du quartier central des affaires comme 22@ à Barcelone, ou Mediaspree à Berlin.

#### Logistique

Les **commercialisations d'entrepôts logistiques** sont restées élevées en 2019 dans les principaux pays européens, malgré certaines baisses comme en France. La demande, stimulée notamment par la croissance du e-commerce, fait face à un certain manque d'offre, créant une légère pression haussière sur les loyers de zones établies en sous-offre.

#### Commerces

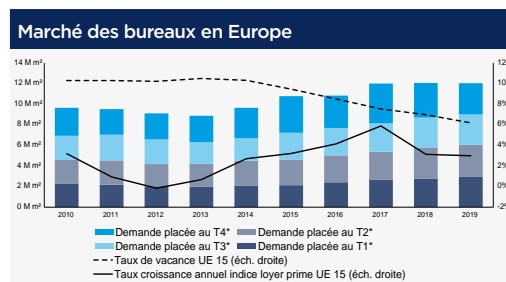
Le **secteur des commerces** continue à faire face à des mutations, avec des stratégies d'enseignes privilégiant les villes et secteurs établis. C'est dans ces zones que les valeurs locatives ont tendance à résister le mieux.

### Marché de l'investissement

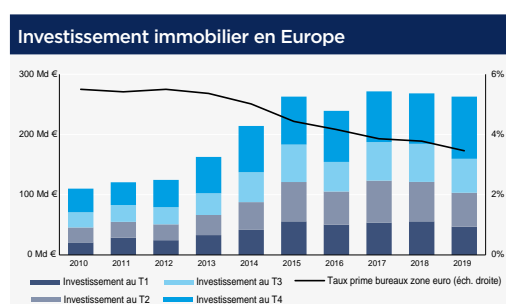
La forte activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise observée ces dernières années s'est poursuivie en 2019. Proches de ceux de 2018, les volumes investis ont été très supérieurs à la moyenne décennale.

Les incertitudes sur le Brexit ont pesé sur les volumes investis au Royaume-Uni qui ont sensiblement décliné sur un an alors que l'Allemagne et la France ont connu des niveaux records. Outre un effet hausse des valeurs métriques, les volumes ont bénéficié d'une demande élevée de la part des investisseurs. Dans un environnement de taux bas certains investisseurs ont conservé voire augmenté leur exposition à l'immobilier, d'autant que certains d'entre eux anticipent désormais le maintien de cet environnement pour plus longtemps.

Cet intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier s'est souvent heurté à un manque d'offre pour les actifs *prime* ou localisés dans des secteurs établis. Si cela a été une contrainte aux volumes des marchés les plus recherchés, cela a également favorisé une certaine compression des taux de rendement prime qui sont à des niveaux historiquement bas sur de nombreux marchés et classes d'actifs.



\*30 marchés d'Europe de l'Ouest  
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



## Bureaux

Pour les bureaux, la classe d'actifs majoritaire en Europe, plusieurs marchés - dont Paris - ont rejoint Munich avec des taux de rendement locatif *prime* inférieurs à 3 %, leur plus bas historique. La baisse des taux de rendement a pu également toucher des marchés hors des quartiers centraux des affaires.

Le contexte actuel reste marqué par des écarts de taux de rendement qui ne reflètent plus autant qu'avant les qualités intrinsèques des actifs en fonction de leur localisation (villes ou sous-marques) ou de leur état locatif et technique. C'est un point de vigilance à intégrer aux stratégies de sélection d'actifs, d'autant que les valeurs métriques sont conséquentes.

## Logistique

La logistique a connu en 2019 une baisse des taux de rendement prime, atteignant par exemple des niveaux proches de 4 % en France en fin d'année. Si la prime de risque logistique par rapport aux bureaux est à un point bas dans les principaux pays, elle reste positive et des investisseurs valorisent les changements structurels liés au e-commerce et anticipent des hausses de loyer de marché pour les actifs les mieux localisés.

## Commerces

Les commerces continuent de susciter prudence et forte sélectivité de la part des investisseurs. Cela a pesé sur les volumes investis en Europe même si cela n'a pas empêché des hausses de volumes dans certains pays ; la France a par exemple bénéficié de transactions significatives dans des actifs à la localisation jugée plus résistante. La sélectivité plus forte a notamment impacté les centres commerciaux dont les taux de rendement *prime* ont augmenté dans certains pays, davantage encore pour les centres secondaires. Le taux de rendement *prime* pour les boutiques de pied d'immeuble est resté globalement stable sur un an dans les principales villes.

## Conclusion

Au final, malgré le bas niveau de taux de rendement *prime* observé dans de nombreuses capitales et classes d'actifs, la décade des taux des titres d'Etat à 10 ans observée en 2019 a maintenu un écart avec les taux prime élevé et supérieur à la moyenne historique.

## Perspectives 2020

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2<sup>e</sup> moitié du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue. Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

## Focus sur les pays où la SCPI est investie

### France

#### Bureaux en Ile-de-France (IDF)

Malgré un léger rebond au 4<sup>e</sup> trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés. Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2<sup>e</sup> Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m<sup>2</sup>, soit -8 % en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décrue en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont rebondi au 4<sup>e</sup> trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

#### Bureaux en régions

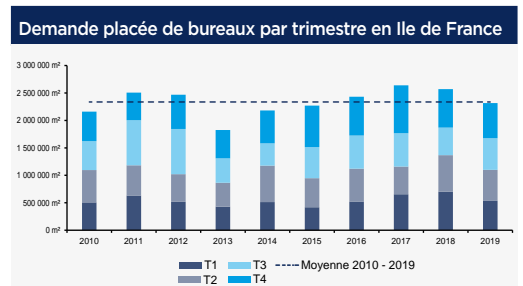
Les commercialisations de bureaux dans les principales villes de région ont au global poursuivi leur bonne dynamique en 2019, en particulier à Bordeaux ou Lyon, avec des niveaux records.

### Estimation de taux de rendement prime bureaux au T4 2019\*

Amsterdam	3,00 %
Berlin	2,70 %
Düsseldorf	3,10 %
Francfort	2,80 %
Hambourg	2,80 %
Londres (West End)	3,75 %
Madrid	3,25 %
Milan	3,30 %
Munich	2,60 %
Paris Ile-de-France	2,80 %
Prague	4,25 %
Varsovie	4,25 %
Vienne	3,25 %

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers.

\* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2019).

Dans ce contexte, les valeurs locatives des meilleures localisations ont augmenté, comme dans le centre de Bordeaux.

## Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations *prime* résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

## Logistique

Les commercialisations d'entrepôts logistiques à des utilisateurs ont décliné en 2019 après 2 années exceptionnelles.

Les volumes restent supérieurs à la moyenne décennale et cela est davantage considéré comme une performance plus normale qu'une contre-performance, dans un contexte de marché plutôt favorable en raison de la demande liée au e-commerce.

Certains notent une hausse de la vacance qui reste modérée dans l'ensemble (proche de 5 %), avec néanmoins des disparités marquées. La relative rareté dans certaines localisations recherchées a été favorable aux loyers.

## Hôtels

En 2019, une hausse de 1,6 % sur 1 an du revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) a été observé en moyenne en France, essentiellement lié à une hausse du revenu moyen par chambre. Le secteur du luxe - haut de gamme voit néanmoins un léger recul sur 1 an de cet indicateur, et la région parisienne semble avoir en particulier souffert des mouvements sociaux de fin d'année (source In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie).

## Santé

Sur les 11 premiers mois de 2019, le niveau quotidien moyen des remboursements du régime général de la Sécurité Sociale - un indicateur de l'activité des établissements de santé - a crû de l'ordre de 2,5 % sur 1 an dans les établissements privés, soit moins que la moyenne historique.

## Résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été ainsi dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Après +0,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les loyers des logements du secteur libre (dont loi 1948) en France ont connu une relative accélération avec +1,0 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France métropolitaine. La hausse est de 0,9 % en régions et 1,3 % dans l'agglomération parisienne.

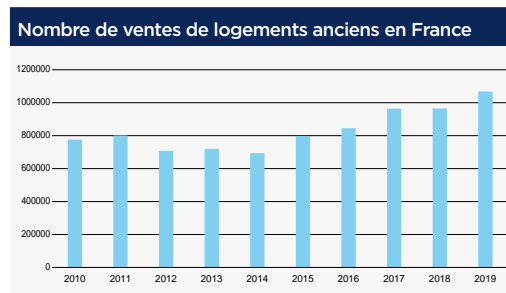
## Marché de l'investissement

Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

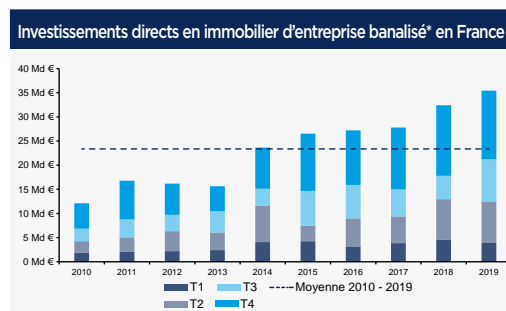
Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement *prime* des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4 %. Le taux de rendement *prime* des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.



\* Bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités.

Source : Amundi Immobilier sur données Cushman & Wakefield (T4 2019).

## Allemagne

### Marché des bureaux

Les principaux marchés allemands de bureaux ont été actifs en 2019, affichant au global une des meilleures performances de la décennie.

Malgré le ralentissement économique, la création d'emplois en 2019 et les stratégies immobilières de modernisation des espaces ont alimenté la demande de bureaux.

À Düsseldorf, les commercialisations ont atteint un record. Elles sont en baisse à Munich, mais ont crû à Berlin.

La vacance a diminué en 1 an dans les principaux marchés, atteignant des niveaux parmi les plus bas des 20 dernières années. Cela a été un élément favorable aux loyers prime, dans les quartiers d'affaires mais également en proche périphérie, en raison d'un report de la demande de certaines entreprises face au manque d'offre dans le centre.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté particulièrement actif en 2019 malgré le contexte de ralentissement économique marqué en Allemagne. Avec un niveau record d'investissement, l'Allemagne est restée le 1<sup>er</sup> marché en Europe, devant le Royaume-Uni, et a semble-t-il continué à bénéficier des incertitudes sur le Brexit et d'anticipations de hausse des loyers dans les principales villes.

Face à une offre insuffisante par rapport à la demande, les taux *prime* bureaux ont diminué dans les principales villes, ayant baissé sous le seuil des 3 % dans 4 des 5 villes du top 5 (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich).

## Autriche

### Marché des bureaux (Vienne)

Après un rebond en 2018 la demande placée de bureaux à Vienne est en recul en 2019, devenant inférieur à la moyenne décennale. Malgré cela, compte tenu des livraisons plus modérées observées en 2019, le taux de vacance a diminué, repassant sous la barre des 5 %. Les loyers prime ont été assez stables en 2019.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été très actif en 2019, atteignant un niveau record. Compte tenu d'un manque d'offre relativement à la demande, le taux de rendement prime bureaux a diminué en 2019.

## Espagne

### Marché des bureaux

Bénéficiant d'une croissance économique supérieure à la moyenne européenne, l'Espagne a vu ses 2 principaux marchés de bureaux performer. Madrid et Barcelone ont affiché des niveaux de commercialisation parmi les plus élevés de ces 10 dernières années.

Le taux de vacance a diminué, tout en restant plus élevé à Madrid, à près de 9 %. Il est néanmoins plus contenu dans le quartier des affaires. Plus globalement, le relatif manque d'offre par rapport à la demande dans les secteurs centraux a favorisé une hausse des loyers *prime* dans ces quartiers, avec une progression également dans des secteurs proches comme 22@ à Barcelone.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement espagnol a connu des volumes d'investissement plus modérés en 2019, notamment en raison d'un manque d'offre.

Les taux de rendement *prime* bureaux ont diminué en 2019 à Madrid et Barcelone.

## Pays-Bas

### Marché des bureaux

À Amsterdam, la demande placée a diminué en 2019, même si les sources divergent quant au positionnement par rapport à la moyenne décennale. La vacance y a diminué et est particulièrement faible, atteignant un point bas en 10 ans. Cela est favorable à la croissance du loyer prime dans des secteurs centraux.

À Rotterdam, la demande placée a diminué en 1 an mais reste supérieure à la moyenne décennale. Malgré une baisse, le taux de vacance est resté significatif, à près de 10 % fin 2019. Cela n'a pas empêché une légère hausse du loyer prime en 2019.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté actif aux Pays-Bas en 2019, avec des niveaux supérieurs à la moyenne décennale malgré une offre limitée.

La concurrence pour les actifs les plus recherchés est forte et a amené une compression des taux de rendement à Amsterdam et à Rotterdam.

### Définitions

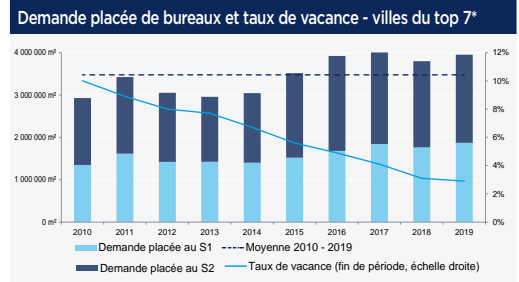
**Loyer prime** : Loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Taux de vacance bureaux** : Part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

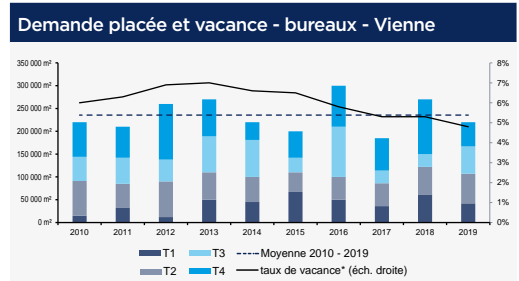
**Taux de rendement prime** : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Demande placée** : Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

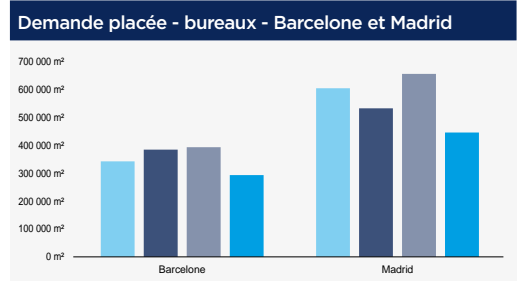
**Sources** : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, brokers, CBRE Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Colliers, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, EHL Market Research, Immostat, In extenso Tourisme Culture & Hôtellerie, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL



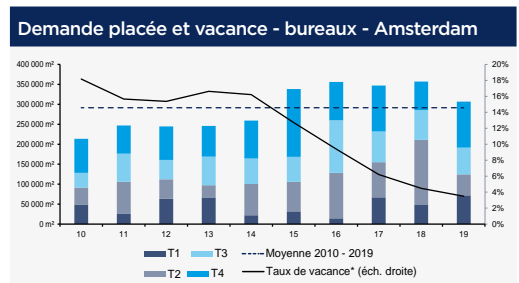
\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart.  
Source : Amundi Immobilier sur données Colliers (T4 2019).



\* Fin de période.  
Source : Amundi Immobilier sur données EHL Market Research (T1 2020).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



\* Fin de période.  
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

# 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 Postboc (69 % de la SCI)</b>					
Potsdamer Platz 10 - 10963 BERLIN - Allemagne	Bureaux	14 166	125 021 048	29/03/2019	
Bockenheimer Anlage 46 - 60322 FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	4 736	48 149 546	29/03/2019	
<b>SCI Trudaine (30 % de la SCI)</b>					
39 avenue Trudaine - 75009 PARIS	Bureaux	2 192	44 217 000	23/01/2019	4 <sup>e</sup> trimestre 2020
<b>SCI Antony 501 (24 % de la SCI)</b>					
ZA Antonympole - 92160 ANTONY	Parc d'activités	9 197	10 418 992	31/01/2019	
<b>SCI Cergy 502 (24 % de la SCI)</b>					
Parc d'activités de l'Horloge - 95000 CERGY	Parc d'activités	8 311	7 015 770	31/01/2019	
<b>SCI Evry 503 (24 % de la SCI)</b>					
ZA de la Petite Montagne - 91003 EVRY	Parc d'activités	13 792	12 201 323	31/01/2019	
<b>SCI Villebon 504 (24 % de la SCI)</b>					
ZA Courtaboeuf - 91140 VILLEBON	Parc d'activités	20 795	19 083 915	31/01/2019	
<b>SCI Lyon 1 (28 % de la SCI)</b>					
Rue de la République / Rue Confort - 69002 LYON	Commerces / Résidentiel / Bureaux	8 443	85 592 594	04/12/2019	
<b>SCI Lyon 2 (28 % de la SCI)</b>					
Rue de la République / Rue des Archers - 69002 LYON	Commerces / Résidentiel / Bureaux	6 702	70 501 561	04/12/2019	
<b>SCI West Bridge (9,75 % de la SCI)</b>					
145-149 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	2 729	39 411 327	22/10/2019	4 <sup>e</sup> trimestre 2020
<b>SCI AREELI (25 % de la SCI)</b>					
ZAC des Haies Blanches - 91 830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	Logistique	13 078	18 325 000	09/07/2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020
ZAC de la Butte aux Bergers - 95 380 LOUVRES	Logistique	7 040	8 475 000	09/07/2019	
ZAC les hauts prés - 77 170 BRIE COMTE ROBERT	Logistique	9 102	10 027 686	26/07/2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2020
<b>SCI Académie Montrouge (15 % de la SCI)</b>					
L'Académie 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE	Bureaux	4 910	39 435 000	15/07/2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2021
<b>SCI Deutschland 2018</b>					
16-19 Mühlenstrasse - 10243 BERLIN - Allemagne	Hotel	6 785	35 890 553	28/02/2019	
<b>SCI EVI-DANCE (14,5 % de la SCI)</b>					
zac des Docks - 93400 SAINT OUIEN	Bureaux	2 194	14 431 809	24/07/2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2021
<b>SCI de Monarch (50 % de la SCI)</b>					
41-63 Neptunustraat HOOFDORP - Pays-Bas	Bureaux	4 253	12 670 360	01/08/2019	
<b>OPPCI ERGAMUNDI (45 % de l'OPPCI)</b>					
13-17 Marnixlaan - 1000 BRUXELLES - Belgique	Bureaux	10 315	47 790 000	06/08/2019	
Europaallee 12-22 - 60327 FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	1 052	5 571 000	24/04/2019	
Rue Grolée / Rue Carnot - 69002 LYON	Commerces / Résidentiel / Bureaux	5 481	47 426 586	04/12/2019	

##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
2-10 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (12 % de l'indivision)	Bureaux	1 866	12 258 870	06/05/2019	
Tour de Lille, bd de Turin - 59000 LILLE	Bureaux	7 992	14 217 700	30/10/2019	

#### ■ Les cessions

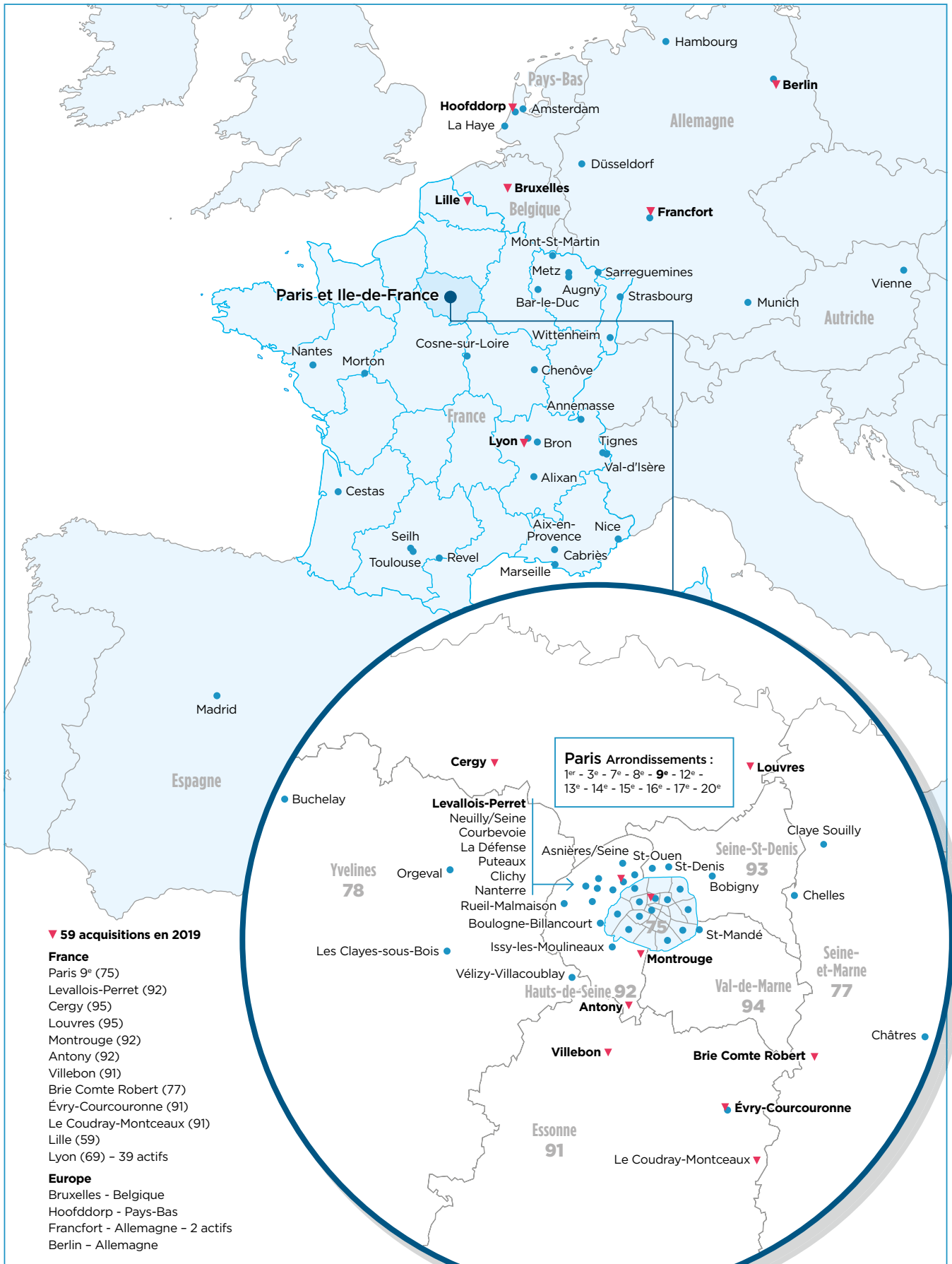
##### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
Fascinato Boulevard 350, ROTTERDAM Pays-Bas (50 % de la SCI)	Bureaux	19 000 000	-3 733 313	

##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
15 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	Bureaux	12 506 760	6 111 765,97	728 778
ZAE les Terres d'Or - 21220 GEVREY CHAMBERTIN	Logistique	10 600 000	1 303 707,9	
8-12 Av. du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT	Bureaux	48 200 000	3 655 383,10	

# Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



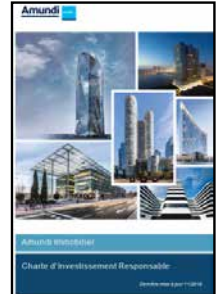
*Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 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 ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte

d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



### 20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

#### Les nouveautés de notre outil

##### 1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

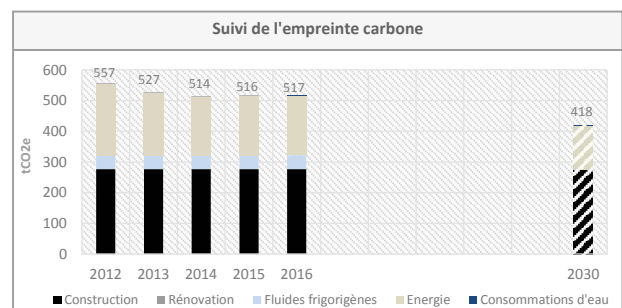
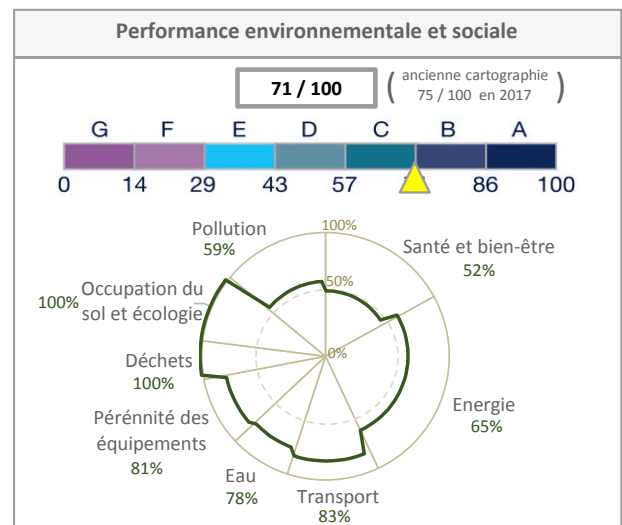
##### 2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

*Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100*



### 3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Score de risque : 70 / 100					Commentaire
 68 / 100 Hausse du niveau de la mer	 27 / 100 Inondations dues aux pluies	 26 / 100 Hausse de la température moyenne	 31 / 100 Canicules	 5 / 100 Tempêtes	<p><b>i</b> Le bâtiment est situé dans une zone vulnérable à la hausse du niveau de la mer. Cette aléa tendanciel sur le long terme pourra aboutir sur une submersion marine du territoire.</p> <p><b>Légende</b></p> <p>Risque: <span style="color: green;">Nul</span> <span style="color: yellow;">Faible</span> <span style="color: orange;">Moyen</span> <span style="color: red;">Elevé</span></p>



#### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, 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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.



#### L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

- L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
- La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
  - La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
  - L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m<sup>2</sup> effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



#### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.

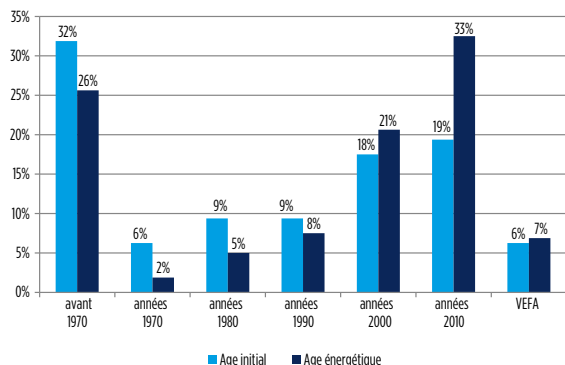


## Concernant Edissimmo

La nouvelle politique mise en œuvre au travers de la Charte d'Amundi Immobilier permet à la SCPI Edissimmo d'accroître ses exigences environnementales et sociales. Cela se matérialise de différentes manières.

### Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement énergétique du Fonds au travers des acquisitions/cessions réalisées et les travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



L'Age initial représente l'année de construction des actifs, tandis que l'âge énergétique représente l'année de construction ou de la dernière rénovation des actifs.

Globalement Edissimmo dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 61 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une bonne performance environnementale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.

### La politique de certification

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années. A ce jour, 27 immeubles sont certifiés contre 24 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 34 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 35,3 % en 2018. Cette légère diminution s'explique par des acquisitions d'actifs bénéficiant de bonnes performances mais ne bénéficiant pas encore de certifications.

Ci-dessous la liste des immeubles certifiés au 31 décembre 2019.

Immeuble	Ville	Certifications et labels
<b>France</b>		
GREENELLE	Paris - 75015	HQE Construction ou Rénovation (HQE AWARD 2018 pour la meilleure rénovation bureau de l'année - atteinte du niveau "exceptionnel", plus haut niveau de la certification HQE) BREEAM Refurbishment (Very good)
TOUR AREVA	Courbevoie - 92400	HQE Gestion et Bâtiment Durable (Très bon)
LE PAPILLON	Bobigny - 93400	HQE Construction ou Rénovation
UNITED	Clichy - 92110	HQE Construction ou Rénovation (HQE AWARD 2018 pour la meilleure construction catégorie commerce - atteinte du niveau "excellent") BREEAM Europe Commercial (Very Good)
THE VIEW	Paris - 75020	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent) WIRED SCORE (Silver)
ANCELLE	Neuilly-sur-Seine - 92200	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent)
TOUR EGÉE	Courbevoie - 92400	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
EKO	Rueil Malmaison - 92500	HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon)
CŒUR DEFENSE	Courbevoie - 92400	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
SECTIONS DES DOCKS	Marseille - 13002	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
ORA	Paris - 75017	WIREDSCORE (Platinum) HQE Construction ou Rénovation
Rue du Périgord	Wittenheim - 68270	HQE Construction ou Rénovation
THE CROWN	Nice - 06000	HQE Construction ou Rénovation
IN TOWN	Paris - 75009	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Europe Commercial (Very Good) Label HPE
NOUVEAU BERCY	Charenton-le-pont - 94220	HQE Construction ou Rénovation Label HPE
HORIZON 17	Paris - 75017	HQE Gestion Durable (Très bon)
Rue Jean-Marie Leclair	Lyon - 69000	BREEAM In Use (Excellent)
LE STADIUM	Saint-Denis - 93210	HQE Bâtiment et Gestion Durable (Très bon)
ENJOY	81 rue Mstislav Rostropowith - 75017 Paris	HQE Construction (Exceptionnel) BREEAM Construction (Very Good) Biodiversity BEPOS Efficacité 2013
CORUSCANT	Saint-Denis - 93200	Label HPE



Immeuble	Ville	Certifications et labels
<b>Allemagne</b>		
THREE GEORGES	Düsseldorf – 40474	LEED (Gold)
NORD 1	Europaallee 12-22 – 60327 Francfort	DGNB Nouvelle Construction
TELEKOM CAMPUS	Hambourg - 22297	LEED (Gold)
<b>Espagne</b>		
El Portico	Madrid - 28043	BREEAM In Use (Very Good)
<b>Pays-Bas</b>		
PRINCESS BEATRIXLAAN	La Haye – 2595AK	BREEAM Construction (Excellent) Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Amsterdam – 1077 ZX	BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
NOW	Hoofddorp – 2132 LS	BREEAM Construction (Excellent)

### La valorisation des énergies renouvelables

Des panneaux photovoltaïques sont présents sur plusieurs actifs du patrimoine d'Edissimmo (Enjoy et The View à Paris et Atrium situé à Amsterdam). L'objectif étant de favoriser la production d'une énergie d'origine renouvelable directement utilisée par les utilisateurs du bâtiment ou revendu au réseau électrique.

Aujourd'hui la production assurée par ces différents projets est d'environ 680 336 kWh/an, soit la consommation moyenne de 136 foyers français<sup>1</sup>.

De plus, un système innovant de récupération d'énergie a été déployé sur l'immeuble Atrium lors de la construction des nouvelles tours permettant de réutiliser l'énergie dégagée lors du freinage des ascenseurs dans la consommation générale de l'immeuble.

L'immeuble Enjoy dispose également d'un système de production d'énergie renouvelable en géothermie. Celui-ci utilise la chaleur contenue dans une nappe d'eau chaude souterraine pour assurer la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. La production d'énergie générée par ce système couplée à la production issue des panneaux photovoltaïques et des performances environnementales exceptionnelles fait de cet actif un bâtiment à énergie positive. C'est-à-dire que les installations présentes sur site produisent plus d'énergie que n'en consomme l'immeuble.

1) Sur la base d'une consommation électrique moyenne annuelle pour un foyer français en 2015 de 5000 kWh.



Photo du toit d'Atrium situé à Amsterdam aux Pays-Bas

### La végétalisation sur Edissimmo

Dans la volonté permanente d'améliorer son action environnementale, Edissimmo a renforcé l'axe Biodiversité qui se concentre sur une végétalisation aux nombreux avantages environnementaux et sociaux et la mise en place d'habitats qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

En ce sens, 181 901 m<sup>2</sup> sont végétalisés en 2019. Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des actifs mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios.

Amundi Immobilier a en outre finalisé cette année un projet de végétalisation sur l'immeuble United à Clichy (92) valorisant à la fois l'agriculture urbaine et la biodiversité locale. L'ensemble de la production aromatisée qui est réalisée sur site est ensuite mise à disposition des locataires pour la concoction de thés et tisanes.



Projet de végétalisation sur l'actif Telekom Campus situé à Hambourg

En parallèle, le Fonds Edissimmo est doté de 8 ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant à Saint-Denis (2 ruches),
- Le Stadium à Saint Denis (2 ruches),
- Le Prime à Boulogne-Billancourt (1 ruche),
- Les Borromées à Saint-Denis (1 ruche),
- Le Mazagan à Paris 13<sup>e</sup> (2 ruches).

Une ruche supplémentaire a été installée en 2019 sur l'immeuble Le Stadium à Saint Denis (93) à la demande des locataires qui ont adhéré à la démarche et souhaité installer à leur usage exclusif une seconde ruche. Des ateliers ont été organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de l'action d'Amundi Immobilier en termes de réimplantation de biodiversité dans nos 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.

**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.

**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 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.

**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 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.

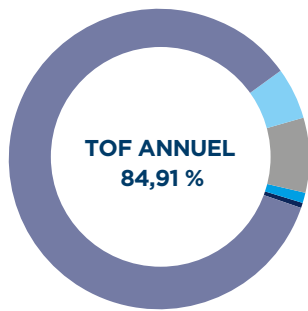
**Certification BEPOS** : Label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label efnergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issue de sources renouvelables) qu'ils n'en consomment.

**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.

### 3 - Gestion locative des immeubles

#### ■ Le taux d'occupation financier annuel

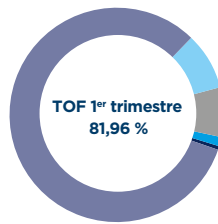
**Annuel**  
Taux d'occupation financier **84,91 %**



- Locaux occupés : 90,32 %**
- Taux d'Occupation financier : **84,91 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **5,41 %**
- Locaux vacants : 9,67 %**
- Locaux en recherche de locataires : **8,28 %**
  - Locaux en travaux de reconstruction : **0,91 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,48 %**

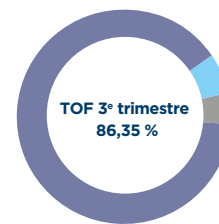
**Trimestriel** (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)

**1<sup>er</sup> trimestre : 81,96 %**



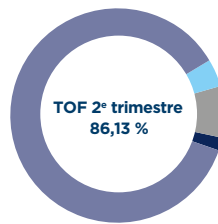
- Locaux occupés : 90,68 %**
- Taux d'Occupation financier : **81,96 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **8,72 %**
- Locaux vacants : 9,32 %**
- Locaux en recherche de locataires : **7,42 %**
  - Locaux en travaux de reconstruction : **1,62 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,28 %**

**3<sup>e</sup> trimestre : 86,35 %**



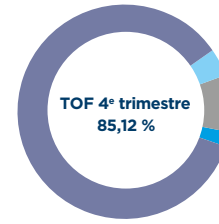
- Locaux occupés : 90,73 %**
- Taux d'Occupation financier : **86,35 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **4,38 %**
- Locaux vacants : 9,27 %**
- Locaux en recherche de locataires : **9,27 %**
  - Locaux en travaux de reconstruction : **0,00 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**

**2<sup>e</sup> trimestre : 86,13 %**



- Locaux occupés : 90,53 %**
- Taux d'Occupation financier : **86,13 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **4,40 %**
- Locaux vacants : 9,47 %**
- Locaux en recherche de locataires : **7,77 %**
  - Locaux en travaux de reconstruction : **0,00 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **1,70 %**

**4<sup>e</sup> trimestre : 85,12 %**



- Locaux occupés : 89,42 %**
- Taux d'Occupation financier : **85,12 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **4,30 %**
- Locaux vacants : 10,58 %**
- Locaux en recherche de locataires : **8,60 %**
  - Locaux en travaux de reconstruction : **1,98 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**

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 2019, 52 baux ont été signés, représentant une surface globale de 56 929 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 11 825 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2019 (en quote part) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel K(€)
12 rue des Pirogues 75012 Paris (50 % de l'indivision)	6 588	3 483
70 rue Rivay 92300 Levallois Perret (50 % de l'indivision)	2 704	1 068
ZAC du Val Breon - bâtiment 1 - 77610 Châtres	1 8271	877
94 rue de Provence 75009 Paris (50 % de la SCI)	764	518

#### ■ Les locaux vacants

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	15 119	0	0	12		15 131
Ile-de-France	27 307	15 644	42 974	7 049		92 974
Régions	8 142	0	0	8 280	433	16 855
Etranger	2 584	181	0	0		2 765
<b>Total</b>	<b>53 152</b>	<b>15 825</b>	<b>42 974</b>	<b>15 341</b>	<b>433</b>	<b>127 725</b>

#### ■ Les contentieux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	6 067 011,18	6 703 636,08	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	1 906 296,30	1 215 515,81	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-1 269 671,40	-1 007 540,40	
<b>Total</b>	<b>6 703 636,08</b>	<b>6 911 611,49</b>	<b>3,10 %</b>

#### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2019.

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2019
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	2 587 566
Montant (en €)	608 078 010
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	200 988
Montant (en €)	43 268 697
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	121 813	235	28 626 055
Février	148 207	235	34 828 645
Mars	198 070	235	46 546 450
Avril	256 809	235	60 350 115
Mai	209 044	235	49 125 340
Juin	214 995	235	50 523 825
Juillet	217 992	235	51 228 120
Août	150 235	235	35 305 225
Septembre	123 759	235	29 083 365
Octobre	327 573	235	76 979 655
Novembre	182 740	235	42 943 900
Décembre	235 341	235	55 305 135
<b>Total</b>	<b>2 386 578</b>		<b>560 845 830</b>

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

#### ■ Marché de gré à gré

1881 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

## 2 - Le capital

### ■ Évolution du capital fin de période

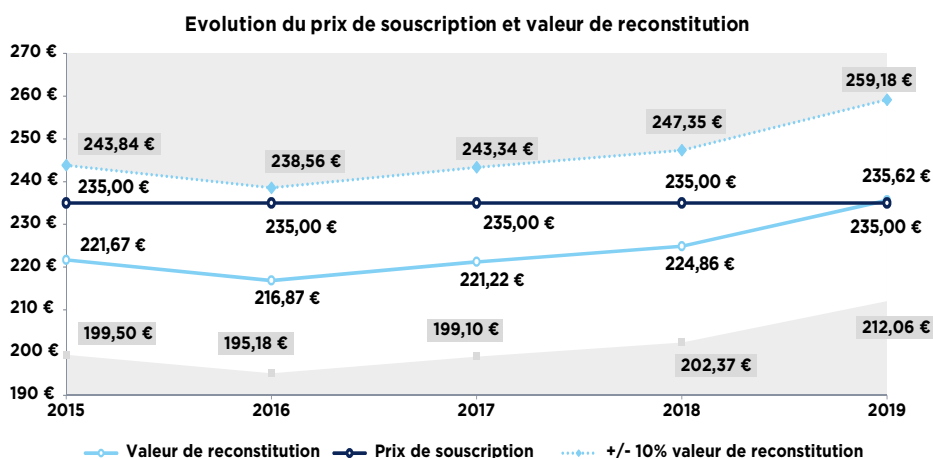
	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal (€)	1 229 120 145	1 454 506 893	1 710 550 098	1 951 143 822	2 316 290 256
Nombre de parts	8 033 465	9 506 581	11 180 066	12 752 574	15 139 152
Nombre d'associés	53 831	55 441	57 147	58 627	60 380
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	213 414 665	348 594 647	397 339 498	369 539 380	564 809 313
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	20 364 425	29 969 192	35 311 214	33 545 667,38	48 603 675,32
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	235	235	235	235	235

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

Le prix de souscription a évolué de 225 euros à 235 euros le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2014

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 2019, le prix de souscription fixé à 235 € se situe 0,26 % au-dessous 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** 3,75 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans** 5,40 %

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

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution (en €)	9,40 €	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	11,86 %	6,97 %	11,96 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %
Prix n (en €)	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €
Taux de distribution (en %)	4,00 %	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %

(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 de Plus Value Immobilière (PVI).

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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n (en €)	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %

(4) 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 nommée en Assemblée Générale, a procédé fin 2019 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO.

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 312 515 668,05 € hors droits et à 3 502 309 523 76 € droits inclus, soit une hausse de 20,78 % droit inclus entre 2018 et 2019.

	2018	2019	Évolution 2018/2019
Valeur de réalisation	2 461 711 637,59	3 077 940 616,06	25,03 %

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

(en €)	2018	2019
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	2 460 730 028,66	2 972 980 264,32
Valeur de réalisation	2 461 711 637,59	3 077 940 616,06
Valeur de reconstitution	2 867 560 457,65	3 567 084 175,80
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	192,96	196,38
Valeur de réalisation	193,04	203,31
Valeur de reconstitution	224,86	235,62

#### 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 externe en évaluation.

#### 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 €)	31/12/2018 (a)	31/12/2019 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	84 245 827,95	71 012 749,07	
Autres produits	254 535,86	3 733 953,56	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	45 983 989,93	55 641 418,40	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>130 484 353,74</b>	<b>130 388 121,03</b>	<b>-0,07 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	<b>-4 188 245,46</b>	<b>-3 551 416,15</b>	
Frais généraux	-14 277 016,44	-13 946 638,80	
Travaux de remise en état	-266 945,67	-388 180,06	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-874 250,59	-430 787,13	
Provisions pour charges non récupérables	-3 527 832,38	-2 825 644,92	
Charges financières sur emprunts	-6 398 637,10	-3 156 657,88	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-29 332 927,64</b>	<b>-24 299 324,94</b>	<b>-17,16 %</b>
Résultat exceptionnel	-11 803,61	-1 232,66	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>101 139 622,49</b>	<b>106 087 563,43</b>	<b>4,89 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	9,02	8,28	-8,19 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-9,70	-9,40	-3,09 %
Dont Distribution plus-value immobilière	-2,62	-0,69	-73,55 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	8,46	8,09	-4,42 %

(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 rééditions 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 nouveaux 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 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-521 768,47	-199 068,09	
Assurances	-95 479,88	-73 508,53	
Honoraires	-1 543 429,09	-979 197,70	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-2 079 761,98	-2 183 494,87	
Autres	52 193,96	-116 146,96	
<b>Total</b>	<b>-4 188 245,46</b>	<b>-3 551 416,15</b>	<b>-15,21 %</b>

##### Dont entretien et réparations -199 068,09 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Nature	(en €)	
Zac de Val Breon Bât 3	Châtres	Divers travaux d'étude	-36 430,00
278 bis /280 avenue Bonaparte	Rueil Malmaison	Divers travaux d'entretien	-31 705,76
2-12 rue des Pirogues	Paris	Divers travaux d'entretien et de remplacement de matériel	-21 179,85
Autres Immeubles			-109 752,48
<b>Total</b>			<b>-199 068,09</b>

##### Dont assurances -73 508,53 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2019.

##### Dont honoraires -979 197,70 €

Ce montant est principalement constitué de frais divers sur les entrées et sorties des locataires, de la surveillance des sites en travaux par des agents de sécurité, les honoraires de diagnostic amiante et diverses études en vue de la réalisation de travaux.

##### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière -2 183 494,87 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

Libellés	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-1 385 346,92
Taxes sur bureaux	-793 958,63
Impôts et taxes diverses	-4 189,32
<b>Total</b>	<b>-2 183 494,87</b>

##### Dont Autres -116 146,96 €

Nature	(en €)
Frais d'acte et contentieux	-97 900,29
Panneau publicitaire	-34 000,00
Remboursement assurance	15 753,33
<b>Total</b>	<b>-116 146,96</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 nouveau plan comptable des SCPI, défini au travers du règlement ANC 2016-03, a été homologué le 7 Juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision porte sur les gros entretiens tels que prévu dans le plan quinquennal et sera 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).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	€
<b>Stock de PGE final au 31/12/2018</b>	<b>-2 035 522,86</b>
Dotations aux provisions	-1 076 218,35
Reprises de provisions	1 467 195,19
Diminution du stock sur immeuble vendu	
<b>Stock PGE fin de période 31/12/2019</b>	<b>-1 644 546,02</b>
Solde dotations reprises	390 976,84
Gros entretiens	-597 487,53
<b>Impact net PGE</b>	<b>-206 510,69</b>

#### Détail par immeuble

Immeuble	Nature des travaux	(en €)
14/18 avenue Gendarme Casternat	Chelles Restructuration divers locaux	-217 093,89
35 rue du Val de Marne	Paris Entretien des colonnes d'eau	-60 776,25
ZAE Les Terres d'Or	Gevrey Création de voie accès pompiers	-44 034,80
Hôtel du Golf	Seilh Travaux de rénovation façade	-38 051,68
Hôtel du Roi René	Aix en Provence Travaux d'étanchéité	-35 993,90
Autres Immeubles		-201 537,01
<b>Total</b>		<b>-597 487,53</b>

### Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 388 180,06 € 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 :

Immeubles	Nature des travaux	(en €)
15 quai de Dion Bouton	Puteaux Remise en état plateau	-116 515,88
3 avenue du Stade de France	Saint Denis Remise en état plateau	-57 375,92
ZAC Pajol	Paris Remplacement double vitrage	-55 579,21
Autres Immeubles		-158 709,05
<b>Total</b>		<b>-388 180,06</b>

### Frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-9 988 800,40	-11 431 376,85	
Honoraires de commissaires aux comptes	-87 506,00	-90 782,00	
Frais divers de gestion	-3 427 489,04	-2 558 030,36	
Impôts étrangers	-773 221,00	133 550,41	
<b>Total</b>	<b>-14 277 016,44</b>	<b>-13 946 638,80</b>	<b>-2,31 %</b>

La rémunération de gestion est déterminée conformément à la vingt sixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice 2018 se rapportant à la modification de l'article 18 des statuts sur la rémunération de la société de gestion.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (897 428 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (1 228 338 €),
- Les honoraires d'intermédiaires (374 183,48 €),

### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants (1 888 066,48 €),
- les charges non récupérables par nature ou à des baux spécifiques (563 394,96 €),
- les charges sur exercices antérieurs (restitutions des charges) (374 183,48 €).

### Charges financières sur emprunts

Les charges financières s'établissent à 3 156 K€ et se décomposent de la manière suivante :

Banque	Type de prêt	Date prêt	Montant contracté (K€)	Montant des intérêts (K€)	Remboursement au 31/12/19
LCL	Long terme	08/12/2015	50 000 000,00	767	
LCL	Long terme	17/12/2015	50 000 000,00	625	
LCL	Long terme	30/09/2012	37 500 000,00	1325	Oui
LCL	Court terme	15/09/2016	50 000 000,00	20	Oui
LCL	Long terme	19/04/2018	50 000 000,00	811	
SG	Court terme	05/04/2018	50 000 000,00	125	
ING	Long terme	22/10/2014	50 000 000,00	574	Oui
Crédit Agricole Ile de France	Court terme	04/12/2017	50 000 000,00	127	
Crédit Agricole Ile de France	Long terme	21/01/2019	50 000 000,00	859	
Crédit Agricole Ile de France	Court terme	30/03/2019	50 000 000,00	87	

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour les VEFA des immeubles Chablais Parc à Annemasse et Saint Mandé les charges financières s'établissent à 5 319 K€.

### La distribution

#### Distribution 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumulé)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	100 893 436,58	8,46
Résultat comptable	106 087 563,43	8,28
Distribution brute annuelle	-111 492 443,73	-8,71
Distribution de Plus-Value Immobilière	-8 872 221,60	-0,69
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	111 774 206,59	8,09

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

#### Distribution prévisionnelle 2020

Comme annoncé dans le bulletin du 2ème semestre, la Société de Gestion anticipait de maintenir les acomptes de dividendes des 3 premiers trimestres de l'année 2020 à 2,35 € par part par trimestre et une distribution annuelle de 9,50€ en cas perspectives positives en 2021.

Depuis la crise liée au Covid-19 a bouleversé l'économie mondiale. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise. A la mesure de nos connaissances actuelles la Société de Gestion prévoit de distribuer 70 % des acomptes annoncés pour EDISSIMMO lors des trois prochains trimestres. EDISSIMMO dispose de réserves importantes qui peuvent être utilisées pour conforter les distributions et les rapprocher de celles envisagées. Cependant, il nous semble préférable d'être prudents dans l'utilisation de ces réserves tant que nous ne sommes pas sortis du confinement et que les conséquences de cette crise ne sont pas mesurables.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
8,28 €	9,40 €	9,25 €	8,44 €	0,81 €

(1) Part moyen en jouissance au 31 décembre 2019.

(2) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
8,28 €	9,40 €	5,52 €

(3) Part souscrite au 31/12/2019.

## ■ 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 2019 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 annuels de liquidité 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.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Ce plafond est exprimé 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.
- Au 31/12/2019, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2019 est de 25,3 %, 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.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 129,8 %
- levier méthode de l'engagement : 131,8 %

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 2019 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'auditer 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 - Contrôle interne, Conformité, 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 Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

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



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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du 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 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 d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, 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 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), 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 - Compléments

#### La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

#### ■ Fiscalité des revenus

##### Associés personnes physiques

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).

##### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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 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).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- 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 toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas 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.

##### Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

##### Prélèvement à la source

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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

##### Impôt sur la fortune immobilière

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. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. 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.

##### Associés personnes morales

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.

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.

Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des BIC/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).

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition (ils ne sont pas visés par l'article 206-5 du Code général des impôts). Les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, des Pays-Bas ou d'Espagne seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- 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 demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposées à l'impôt sur le revenu.
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

■ **Fiscalité des plus-values** (Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

### Associés personnes physiques

#### Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne 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 font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

#### Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

### Associés personnes morales

#### Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant.

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 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). Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner 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 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

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

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne 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 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.

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

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice imposable professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 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) du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon les mêmes modalités que les personnes physiques.

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values de cession de valeurs mobilières.

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

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : 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.

#### Revenus fonciers

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne 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.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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.

### Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double

imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas 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

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.

## 2 - Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice 2019

### ■ Modifications de la documentation liées à la modernisation de la documentation des SCPI et aux évolutions réglementaires

Afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires relatives aux SCPI, et de doter votre SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés, Amundi Immobilier a mis au vote de l'assemblée générale de juillet 2019 des modifications dans la note d'information et les statuts de votre SCPI, portant principalement sur les points suivants :

- mise en place d'un fonds de remboursement, dans la limite du produit des cessions, et d'un mécanisme de suspension du marché primaire et du passage au marché secondaire, permettant de faire face aux retraits ;
- mise en place de plafonds sur les frais (souscription et gestion) pour donner de la souplesse en cas d'évolution des pratiques de marché avec les réseaux distributeurs ;
- introduction de nouvelles règles de commissionnement afin de rémunérer les missions autres que la gestion des immeubles : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion des filiales pour les actifs détenus indirectement ;
- élévation de la limite des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- modification de la périodicité du bulletin d'information qui devient semestriel, et dématérialisation de la communication aux associés.

Ces modifications ont fait l'objet d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 20-01, en date du 24 janvier 2020.

Pour plus de précisions sur ces modifications, nous vous invitons à vous reporter au rapport annuel de votre SCPI pour l'exercice 2018, pages 28 à 30.

### ■ Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives (projet de loi PACTE)

Afin d'anticiper l'adoption du projet de Loi Pacte (le plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises), qui prévoyait certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI (détention d'actifs immobiliers par l'intermédiaire de sociétés de capitaux de type SAS, ou de SCI en cascades), il avait été proposé à l'assemblée générale de juillet 2019 d'adopter certaines modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI, sous condition suspensive de l'entrée en vigueur de ladite Loi.

Toutefois, après avoir été adoptés par le Parlement, les articles de la Loi PACTE relatifs aux SCPI ont été retirés du texte final après que le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 16 mai 2019, les a estimés sans lien direct avec l'objet principal de la Loi. Les modifications relatives à la Loi PACTE qui avait été approuvées par l'assemblée générale de juillet 2019 n'ont donc pas été intégrées dans la documentation de votre SCPI.

### 3 - Tableaux annexes

#### ■ Évolution du marché des parts

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	178 793	122 332	206 416	213 196	200 988
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,23 %	1,29 %	1,85 %	1,67 %	1,33 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

#### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

(en € par part)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,00	3,85	6,37	6,36	8,46
Dividende brut versé au titre de l'année	11,50	10,50	9,95	9,70	9,40
Dont distribution de plus-value immobilière	1,50	3,40	1,19	2,62	0,69
Résultat de l'exercice	9,90	9,79	8,76	9,02	8,28
Impact changement de méthode PGR/PGE			-0,01		
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	3,85	6,37	6,36	8,46	8,09
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeubles	12,00	4,61	2,77	-0,21	0,02

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

#### ■ Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
<b>Fonds collectés</b>	<b>2 634 868 989,85</b>	<b>476 096 654,24</b>	<b>3 110 965 644,09</b>
Capital	1 951 143 822,00	365 146 434,00	2 316 290 256,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	411 225 167,85	133 450 220,24	544 675 388,09
Financements / emprunt	272 500 000,00	-22 500 000,00	250 000 000,00
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-2 659 066 194,02</b>	<b>-432 714 167,78</b>	<b>-3 091 780 361,80</b>
Plus ou moins-value comptables	-2 552 397,78	2 772 811,41	240 413,63
Réserves			
Report à nouveau	79 015 788,86	38 163 298,04	117 179 086,90
Investissements	-2 735 549 585,10	-473 650 277,23	-3 209 199 862,33
<b>TOTAL I</b>	<b>-24 197 204,17</b>	<b>43 382 486,46</b>	<b>19 185 282,29</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA	-19 559 422,58	-1 494 345,33	-21 053 767,91
<b>TOTAL II</b>	<b>-19 559 422,58</b>	<b>-1 494 345,33</b>	<b>-21 053 767,91</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-43 756 626,75</b>	<b>41 888 141,13</b>	<b>-1 868 485,62</b>

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

#### ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 par date d'échéance :

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2	57	26	5	62	152
Montant total des factures concernées H.T.	5 320 256	2 312 099	19 417	5 055	212 769	7 869 596
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	5,89 %	2,56 %	0,02 %	0,01 %	0,24 %	8,72 %

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

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

## ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2019 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
Nombres de factures concernées		58	23	13	74	168
Montant total des factures concernées H.T.		1 416 962	325 278	850 822	5 036 065	7 629 128
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		1,53 %	0,35 %	0,92 %	5,44 %	8,24 %

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

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 443-1 du code de commerce.

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	13,74	99,78 %	12,08	89,31 %	8,92	79,60 %	7,54	64,36 %	5,56	53,65 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire			1,25	9,24 %	2,10	18,75 %	4,10	35,03 %	4,35	41,90 %
Produits financiers			0,00	0,02 %	0,05	0,41 %	0,02	0,21 %	0,17	1,63 %
Produits divers	0,03	0,22 %	0,19	1,44 %	0,14	1,24 %	0,05	0,41 %	0,29	2,82 %
<b>Total des revenus</b>	<b>13,77</b>	<b>100,00 %</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>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-1,08	-7,84 %	-0,97	-7,18 %	-0,78	-6,94 %	-0,89	-7,61 %	-0,89	-8,61 %
Autres frais de gestion	-3,11	-22,59 %	-0,36	-2,68 %	-0,37	-3,35 %	-0,36	-3,04 %	-0,12	-1,12 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					-0,08	-0,76 %	-0,08	-0,71 %	-0,05	-0,44 %
Charges locatives non récupérables	1,45	10,52 %	-1,39	-10,26 %	-0,62	-5,50 %	-0,79	-6,73 %	-0,60	-5,79 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-2,74</b>	<b>-19,90 %</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>Charges internes</b>										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	-0,26	-1,90 %	0,18	1,31 %	0,03	0,28 %	0,00	-0,01 %	0,03	0,29 %
- autres	-0,18	-1,34 %	-0,16	-1,22 %	0,06	0,51 %	0,04	0,34 %	-0,03	-0,33 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,45</b>	<b>-3,24 %</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>
Charges financières	-0,69	-5,01 %	-0,86	-6,39 %	-0,67	-6,02 %	-0,61	-5,20 %	-0,43	-4,12 %
<b>Total des charges</b>	<b>-4,15</b>	<b>-30,13 %</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>Résultat courant</b>	<b>9,90</b>	<b>71,85 %</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>
Produits exceptionnels	0,01	0,06 %	0,02	0,15 %		0,02 %	0,00	0,01 %		
Charges exceptionnelles	-0,003	-0,02 %	-0,19	-1,40 %	-0,01	-0,10 %	0,00	-0,02 %		
<b>Résultat net comptable</b>	<b>9,90</b>	<b>71,89 %</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>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	0,10	0,73 %	-2,69	-19,86 %			-1,98	-16,96 %	0,42	4,07 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	11,50	83,48 %	10,50	77,61 %	9,95	88,77 %	9,70	82,81 %	9,40	90,63 %
Dont plus-value immobilière réalisée	1,50		3,40		1,19	10,62 %	2,62	22,39 %	0,69	6,68 %

(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 2019

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	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)	1 416 559 234,24	1 451 713 714,00	1 441 404 300,42	1 418 410 618,00
Immobilisations en cours	30 883 478,65	29 953 362,95	16 556 823,98	17 830 921,72
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 447 442 712,89</b>	<b>1 481 667 076,95</b>	<b>1 457 961 124,40</b>	<b>1 436 241 539,72</b>
<b>2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-1 644 546,02		-2 035 522,86	
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>	<b>-1 644 546,02</b>	<b>-</b>	<b>-2 035 522,86</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 548 838 832,52	1 617 930 274,18	1 168 590 781,50	1 189 256 452,25
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 548 838 832,52</b>	<b>1 617 930 274,18</b>	<b>1 168 590 781,50</b>	<b>1 189 256 452,25</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>2 994 636 999,39</b>	<b>3 099 597 351,13</b>	<b>2 624 516 383,04</b>	<b>2 625 497 991,97</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	212 918 316,92	212 918 316,92	108 997 679,20	108 997 679,20
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>212 918 316,92</b>	<b>212 918 316,92</b>	<b>108 997 679,20</b>	<b>108 997 679,20</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	488 000,05	488 000,05	489 605,82	489 605,82
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>488 000,05</b>	<b>488 000,05</b>	<b>489 605,82</b>	<b>489 605,82</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	18 998 994,70	18 998 994,70	17 545 132,79	17 545 132,79
Provisions pour dépréciation des créances	-6 911 611,49	-6 911 611,49	-6 703 636,08	-6 703 636,08
Autres créances	61 208 383,21	61 208 383,21	55 970 376,02	55 970 376,02
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>73 295 766,42</b>	<b>73 295 766,42</b>	<b>66 811 872,73</b>	<b>66 811 872,73</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	73 571 077,82	73 571 077,82	37 887 381,47	37 887 381,47
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>73 571 077,82</b>	<b>73 571 077,82</b>	<b>37 887 381,47</b>	<b>37 887 381,47</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>147 354 844,29</b>	<b>147 354 844,29</b>	<b>105 188 860,02</b>	<b>105 188 860,02</b>



(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-58 983,51	-58 983,51	-76 365,22	-76 365,22
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-272 462 271,80	-272 462 271,80	-285 470 498,23	-285 470 498,23
Dettes d'exploitation	-19 390 403,56	-19 390 403,56	-8 681 937,51	-8 681 937,51
Dettes diverses	-90 994 310,90	-90 994 310,90	-84 964 067,44	-84 964 067,44
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-382 905 969,77</b>	<b>-382 905 969,77</b>	<b>-379 192 868,40</b>	<b>-379 192 868,40</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	975 617,02	975 617,02	1 219 521,29	1 219 521,29
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	456,47	456,47	453,51	453,51
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>976 073,49</b>	<b>976 073,49</b>	<b>1 219 974,80</b>	<b>1 219 974,80</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 972 980 264,32</b>		<b>2 460 730 028,66</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>3 077 940 616,06</b>		<b>2 461 711 637,59</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 01/01/2019	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	1 951 143 822,00		365 146 434,00	2 316 290 256,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>1 951 143 822,00</b>		<b>365 146 434,00</b>	<b>2 316 290 256,00</b>
<b>2 - Prime d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	691 958 998,19		199 662 879,36	891 621 877,55
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-280 733 830,34		-66 212 659,12	-346 946 489,46
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>411 225 167,85</b>		<b>133 450 220,24</b>	<b>544 675 388,09</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	-2 532 397,78		2 772 811,41	240 413,63
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	79 015 788,86	21 877 647,73	16 285 650,31	117 179 086,90
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>76 483 391,08</b>	<b>21 877 647,73</b>	<b>19 058 461,72</b>	<b>117 419 500,53</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	101 139 622,49	-101 139 622,49	106 087 563,43	106 087 563,43
Acomptes sur distribution	-79 261 974,76	79 261 974,76	-111 492 443,73	-111 492 443,73
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>21 877 647,73</b>	<b>-21 877 647,73</b>	<b>-5 404 880,30</b>	<b>-5 404 880,30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 460 730 028,66</b>	<b>-</b>	<b>512 250 235,66</b>	<b>2 972 980 264,32</b>

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 16 286 K€ afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties <sup>(1)</sup>		97 500 000,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	21 053 767,91	19 559 422,58
Engagements reçus <sup>(3)</sup>	150 000 000,00	115 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(4)</sup>	21 053 767,91	19 559 422,58
Aval, cautions	3 254 089,54	

(1) Au 31/12/2018, la SCPI avait consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont 1 place de la Coupole à Paris la Défense, rue du Périgord à Wittenheim, 6 avenue de la Gare à Alixan, Vélizy Dautier et 280 avenue Bonaparte à Rueil.

(2) Reste à régler sur les VEFA un montant de 21 053 767,91 € HT.

(3) Un total d'emprunts pour 150 000 000 € contracté auprès de divers établissements de crédit n'a pas été tiré.

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

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits immobiliers</b>				
Loyers	71 256 653,34		84 489 732,23	
Charges facturées	17 623 104,09		16 989 329,13	
Produits des participations contrôlées	54 537 226,71		44 443 754,72	
Produits annexes	3 733 953,56		277 062,07	
Reprise de provisions	1 467 195,19		1 380 168,28	
Transfert de charges immobilières	1 793 602,70		-461 256,00	
<b>Sous total I - Produits immobiliers</b>		<b>150 411 735,59</b>		<b>147 118 790,43</b>
<b>II - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 623 104,09		16 989 329,13	
Travaux de gros entretiens	597 487,53		1 347 022,47	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	588 885,30		936 825,16	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 076 218,35		1 397 036,02	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	9 323 273,26		9 077 726,30	
<b>Sous total II - Charges immobilières</b>		<b>29 208 968,53</b>		<b>29 747 939,08</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>121 202 767,06</b>		<b>117 370 851,35</b>
<b>I - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	17 581,71		1 473 971,23	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 007 540,40		1 269 671,40	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	49 671 352,32		36 606 099,24	
Autres produits	1,39		12,27	
<b>Sous total I - Produits d'exploitation</b>		<b>50 696 275,82</b>		<b>39 349 754,14</b>
<b>II - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	12 043 587,34		10 739 829,97	
Charges d'exploitation de la société	1 419 349,25		3 737 935,79	
Diverses charges d'exploitation	48 677 259,79		33 792 183,86	
Dotation aux amortissements d'exploitation	243 904,27		243 904,28	
Dotations aux provisions d'exploitation			141 016,58	
Dépréciation des créances douteuses	1 215 515,81		1 906 296,30	
<b>Sous total II - Charges d'exploitation</b>		<b>63 599 616,46</b>		<b>50 561 166,78</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-12 903 340,64</b>		<b>-11 211 412,64</b>
<b>I - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 104 191,69		1 538 109,89	
Autres produits financiers	2 163 160,92		278 267,10	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Total I - Produits financiers</b>		<b>3 267 352,61</b>		<b>1 816 376,99</b>
<b>II - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	5 319 818,80		6 697 305,09	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	158 164,14		127 084,51	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous total II - Charges financières</b>		<b>5 478 982,94</b>		<b>6 824 389,60</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>		<b>-2 210 630,33</b>		<b>-5 008 012,61</b>

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels			14 847,68	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total I - Produits exceptionnels</b>		-		<b>14 847,68</b>
<b>II - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	1 232,66		26 651,29	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total II - Charges exceptionnelles</b>		<b>1 232,66</b>		<b>26 651,29</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>		<b>-1 232,66</b>		<b>-11 803,61</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>106 087 563,43</b>		<b>101 139 622,49</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

En 2019, la Société de Gestion a continué de gérer activement le patrimoine détenu par votre SCPI Edissimmo. Le taux d'occupation financier annuel (TOF) passe de 86,82 % à 84,91 % soit un différentiel de 191 points de base (bp). Dans le détail, cette baisse du TOF s'explique par une hausse des locaux sans locataire suite aux départs constatés des immeubles allée Gustave Eiffel à Issy-les-Moulineaux, rue d'Oradour sur Glane à Paris et Châtres 1 (partiellement reloué depuis). Les locaux sans locataire passent de 6,35 % à 8,28 %. Les franchises restent quant à elle à des niveaux relativement élevés (5,41 %).

### Evénements post-clôture

La SCPI a procédé à plusieurs opérations depuis la clôture de l'exercice :

- Une prise de participation de 55 % d'un entrepôt de logistique de 130 000 m<sup>2</sup> en Allemagne et loué intégralement à une entreprise d'e-commerce pour un montant de 86 M€. Cette acquisition se fera via la SCI AREELI. La durée restante du bail est de 6,9 ans mais le locataire bénéficie de nombreuses options de renouvellement.
- Une promesse de vente pour l'immeuble situé rue des Etudiants à Courbevoie a été signé le 5 février 2020 au prix de 42M€ HD. La signature de l'acte définitif qui devait intervenir en mars a été reportée en raison des événements liés au Covid 19.
- L'immeuble situé à Lyon Bron été vendu le 20 mars 2020 au prix de 2,6 M€ HD.

Une ligne de trésorerie de 50 M€ a été mise en place auprès de la BECM.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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

Concernant l'évolution du périmètre, la SCPI a cédé 4 immeubles pour un total de 90 M€ environ. Elle a constaté sur les cessions d'actifs français une plus-value nette de tous frais de 11,7 M€. Parallèlement, elle a procédé à l'acquisition de 22 immeubles. Le montant de ces acquisitions s'élève à 728 M€.

Le résultat 2019 de la SCPI s'élève à 8,28 €. La distribution est de 9,40 € soit un taux de distribution de 4,00 % (dividende rapporté au prix de souscription). La part de revenus non récurrents distribuée est de 11,86 % (1,12 € par part en jouissance sur l'année pleine).

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI EDISSIMMO, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et les conditions de financements bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 décembre 2019.

#### 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

**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 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Charges prélevées sur la prime d'émission

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

## Nature des charges non immobilisables

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

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

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

### Travaux de remise en état

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

## Provision pour gros entretiens

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

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

## Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

- Commission de gestion : 7,75 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds :
  - 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 HT 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 HT 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 % HT 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 locataires

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	988 243 235,19	1 039 875 752,00	1 005 172 403,36	1 020 105 618,00
Commerces	160 813 930,90	91 762 000,00	159 884 583,41	99 885 000,00
Hebergements	91 531 592,82	110 755 962,00	90 395 912,08	103 350 000,00
Locaux d'activité et mixtes	3 895 897,78	12 320 000,00	3 894 947,77	9 960 000,00
Logistique / stockage	156 549 424,32	176 830 000,00	164 756 545,65	164 950 000,00
Clinique	19 086 334,99	20 170 000,00	18 487 939,91	20 160 000,00
Immobilisations en cours	27 322 296,89	29 953 362,95	15 368 792,22	17 830 921,72
<b>Sous total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 447 442 712,89</b>	<b>1 481 667 076,95</b>	<b>1 457 961 124,40</b>	<b>1 436 241 539,72</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	1 761 757 149,44	1 830 848 591,10	1 277 588 460,70	1 298 254 131,45
<b>Sous total Titres et créances de participation contrôlées</b>	<b>1 761 757 149,44</b>	<b>1 830 848 591,10</b>	<b>1 277 588 460,70</b>	<b>1 298 254 131,45</b>
<b>Total</b>	<b>3 209 199 862,33</b>	<b>3 312 515 668,05</b>	<b>2 735 549 585,10</b>	<b>2 734 495 671,17</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	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
<b>Ile-de-France</b>											
Parc de l'île 15 rue du Port	92000 - NANTERRE	27/01/1989	1989	Bureaux Locaux d'activités et mixtes	1200 2300			2 164 041,34	276 807,40	2 440 848,74	
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	8 595 164,02	25 471 217,40	
3 avenue du Stade de France	93200 - SAINT-DENIS	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	2 786 322,09	56 518 722,09	
122/132 rue des Étudiants	92400 - COURBEVOIE	11/12/1986	1972	Bureaux Autres	9 054 1884			11 545 635,62	5 085 803,48	16 631 439,10	
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	
boulevard de l'Europe / rue François Truffaut	91000 - ÉVRY-COURCOURONNE	26/12/1984	1985	Bureaux Autres	3 525 194			3 917 939,74	495 349,81	4 413 289,55	
15 quai de Dion Bouton	92800 - PUTEAUX	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	270 6 167			18 307 181,40	10 745 159,72	29 052 341,12	
278 bis /280 avenue Bonaparte	92500 - RUEIL-MALMAISON	16/10/2007	2010	Bureaux Autres	14 661 1 656			81 938 819,92	14 679 805,62	96 618 625,54	
5 allée Gustave Eiffel	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	29/07/1994	1994	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	828 3 240			17 898 947,98	632 592,37	18 531 540,35	
20 rue des Pavillons	92800 - PUTEAUX	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 348 042,63	77 495,64	7 425 538,27	
88 ter avenue Gal Leclerc	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 171 109,48	2 394 940,10	10 566 049,58	
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	1 783 910,57	39 298 430,57	
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	289 078,36	17 454 078,36	
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	163 564,81	24 865 087,89	
305, avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	307 109,15	18 536 190,56	
2 avenue Pasteur (VEFA - 25 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDÉ	27/06/2017	VEFA	Bureaux	5 163			27 322 296,89		27 322 296,89	
17 rue Jean Philippe Rameau (50 % de l'indivision)	93200 - SAINT-DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00		53 650 000,00	
<b>Total Bureaux Ile-de-France</b>					<b>22</b>	<b>131 271</b>	<b>580 518 614,95</b>	<b>43 538 896,12</b>	<b>575 530 545,34</b>	<b>50 159 078,25</b>	<b>625 689 623,59</b>
Les 16 Arpents route Des Arpents	78630 - ORGEVAL	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 615 041,71	4 034,40	3 617 076,11	
14/18 avenue Gendarme Castermat (70 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	13 923 432,97	75 754 433,93	
<b>Total Commerces Ile-de-France</b>					<b>2</b>	<b>23 616</b>	<b>27 884 000</b>	<b>2 091 300</b>	<b>65 444 043</b>	<b>13 927 467</b>	<b>79 371 510</b>
Zac de Val Bréon Bât 1	77610 - CHÂTRES	22/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004			37 314 821,42	202 898,00	37 517 719,42	
Zac de Val Breon Bât 3	77610 - CHÂTRES	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	376 270,80	34 546 550,96	
Zac de Val Breon Bât 4	77610 - CHÂTRES	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	332 043,31	32 141 192,79	
<b>Total Logistique / stockage Ile-de-France</b>					<b>3</b>	<b>160 388</b>	<b>116 270 000,00</b>	<b>8 720 250,00</b>	<b>103 294 251,06</b>	<b>911 212,11</b>	<b>104 205 463,17</b>



Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	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	998 420,99	5 044 068,62	
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	738 981,31	3 894 675,97	
103/103 bis rue Lauriston	75016 - PARIS	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	985 159,53	2 448 670,10	
86/90 rue Notre Dame De Nazareth	75003 - PARIS	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 109 959,95	1146 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	277 142,22	14 026 481,14	
83/85 boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	30/03/1976	1974	Bureaux Autres	2 160 110			4 527 735,81	2 128 871,83	6 656 607,64	
242 rue des Pirogues (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	291 196,16	45 470 774,92	
9-35 avenue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	23/12/2011	1994	Bureaux	5 139			26 267 789,00	131 664,12	26 399 453,12	
Château des rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	10/07/2013	1978	Bureaux	4 493			24 689 815,66	766 428,83	25 456 244,49	
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	1 052 997,08	32 663 997,08	
35 rue du Val de Marne (40 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	5 779			31 337 604,60	1 384 362,27	32 721 966,87	
3-5 rue Saint-Georges (40 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	421 151,75	32 835 345,75	
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>15</b>	<b>42 947</b>	<b>347 513 000,00</b>	<b>26 063 475,00</b>	<b>255 721 099,48</b>	<b>11 365 962,97</b>	<b>267 087 062,45</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>12 870 000,00</b>	<b>965 250,00</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	Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	13 146,42	4 403 678,12	
<b>Total Hébergement Paris</b>					<b>1</b>	<b>2 120</b>	<b>13 010 000</b>	<b>975 750</b>	<b>4 390 532</b>	<b>13 146</b>	<b>4 403 678</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>12 320 000,00</b>	<b>924 000,00</b>	<b>2 794 390,49</b>	<b>1 101 507,29</b>	<b>3 895 897,78</b>
<b>Régions</b>											
27 boulevard Joseph Vernet	13008 - MARSEILLE	11/12/1987	1966	Bureaux	4 606			4 231 211,85	1 227 952,88	5 459 144,73	
16 rue Jean-Marie Leclair	69009 - LYON	15/12/2010	2002	Bureaux	17 878			56 650 000,00	1 271 738,41	57 921 738,41	
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	
23 rue Marlyse Bastié	69500 - BRON	26/07/1995	1994	Bureaux	1 682			1 829 388,21	-	1 829 388,21	
boulevard Paul Montel (75 % de l'indivision)	06000 - NICE	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 411,27	6 298,21	29 332 709,48	
Tour de Lille, bd de Turin	59000 - LILLE	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	-	13 300 000,00	
<b>Total Bureaux Régions</b>					<b>6</b>	<b>46 770</b>	<b>141 797 500,00</b>	<b>9 784 027,50</b>	<b>120 075 936,57</b>	<b>2 712 909,47</b>	<b>122 788 846,04</b>
Chabl'ay Parc	74100 - ANNEMASSE	21/09/2011	2011	Commerces	10 048			46 106 537,98	590,04	46 107 128,02	
Chemin des Bordes	31250 - REVEL	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	685 022,17	2 049 648,38	
Carre Louvain	57200 - SARREGUEMINES	09/05/2005	2007	Commerces	4 961			9 918 684,38	58 644,06	9 977 328,44	
Centre Commercial (40 % de l'indivision)	21800 - CHENÔVE	19/04/2013	1974	Commerces	5 244			16 420 624,25	1 960,08	16 422 584,33	
<b>Total Commerces Régions</b>					<b>4</b>	<b>23 251</b>	<b>51 008 000,00</b>	<b>3 519 552,00</b>	<b>73 810 472,82</b>	<b>746 216,35</b>	<b>74 556 689,17</b>

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
route de Grenade	31840 - SEILH	27/08/2008	1990	Hébergement	11 483			19 486 051,07	1164 640,10	20 650 691,17	
Hôtel de l'Aigle des Neiges	73150 - VAL-D'ISÈRE	15/12/1988	1988	Hébergement	4 689			6 120 880,18	3 418 364,19	9 539 244,37	
Hôtel Du Roi René	13100 - AIX-EN-PROVENCE	25/10/1988	1990	Hébergement	1 915			3 856 960,14	51 889,00	3 908 849,14	
Club Med Val Claret (50 % de l'indivision)	73520 - TIGNES	15/10/2013	1976	Hébergement	8 425			21 250 000,00	80 070,41	21 330 070,41	
Center Parcs du Bois aux Dairns	86000 - MORTON	29/05/2015	2015	Hébergement	8 361			31 694 677,81	4 381,80	31 699 059,61	
<b>Total Hébergement Régions</b>					<b>5</b>	<b>34 873</b>	<b>97 745 962</b>	<b>6 744 471</b>	<b>82 408 569</b>	<b>4 719 346</b>	<b>87 127 915</b>
rue du Périgord	68270 - WITTENHEIM	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	23 345,00	19 728 795,00	
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>60 560 000,00</b>	<b>4 178 640,00</b>	<b>52 314 516,15</b>	<b>29 445,00</b>	<b>52 343 961,15</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>20 170 000,00</b>	<b>1 391 730,00</b>	<b>19 059 589,91</b>	<b>26 745,08</b>	<b>19 086 334,99</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>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (direct)</b>					<b>65</b>	<b>584 170</b>	<b>1 436 241 540,00</b>	<b>105 740 324,00</b>	<b>1 377 520 849,59</b>	<b>80 440 274,81</b>	<b>1 457 961 124,40</b>

Adresse	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI SAINT HONORE BOETIE <sup>(1)</sup>	1	16/10/2015		Titres & créances	1 922	21 649 012,27	1 073 786,81	22 828 276,00		22 828 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE <sup>(2)</sup>	1	29/10/2015		Titres & créances	5 547	29 420 938,44	1 471 046,92	28 766 964,40		28 766 964,40
SCI LALI <sup>(3)</sup>	1	21/12/2015		Titres & créances	4 016	23 809 192,09	1 189 889,50	24 991 002,07		24 991 002,07
SCI AJP94 <sup>(4)</sup>	1	11/12/2015		Titres & créances	4 135	77 167 863,74	3 858 392,41	53 539 702,25		53 539 702,25
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE <sup>(5)</sup>	1	20/12/2016		Titres & créances	5 690	76 249 468,79	2 521 225,83	62 726 945,94		62 726 945,94
SCI MONARCH <sup>(6)</sup>	4	11/07/2016		Titres & créances	19 493	90 053 292,28	4 123 351,16	92 113 451,16		92 113 451,16
SCI MPA (ANCELLE) <sup>(7)</sup>	1	24/03/2016		Titres & créances	1 723	28 073 798,31	1 403 689,92	27 137 021,00		27 137 021,00
SCI OMEGA <sup>(8)</sup>	1	14/03/2016		Titres & créances	2 486	26 786 413,58	1 050 270,80	19 570 997,57		19 570 997,57
SCI SEO <sup>(9)</sup>	3	22/09/2016		Titres & créances	16 919	104 877 624,48	5 243 758,81	101 368 448,30		101 368 448,30
SCI STRESEMANN <sup>(10)</sup>	1	01/10/2016		Titres & créances	5 506	44 112 295,46	2 142 174,77	38 438 800,00		38 438 800,00
SCI XENIOS <sup>(11)</sup>	1	21/12/2016		Titres & créances	5 274	25 493 633,04	1 274 660,33	24 255 426,50		24 255 426,50
SCI HOLD <sup>(12)</sup>	1	30/10/2017		Titres & créances	18 144	94 922 905,08	4 211 293,40	97 071 341,57		97 071 341,57
SCI HEKLA <sup>(13)</sup>	1	17/10/2017	VEFA	Titres & créances	12 540	39 029 218,95	1 913 703,65	35 675 468,97		35 675 468,97
SCI GEORG <sup>(14)</sup>	1	30/11/2017		Titres & créances	5 347	41 979 330,34	2 096 466,52	41 165 000,00		41 165 000,00
SCI BUDLON <sup>(15)</sup>	1	12/12/2017		Titres & créances	9 290	105 859 030,71	5 292 951,54	95 312 000,00		95 312 000,00
SCI EKINOX <sup>(16)</sup>	20	07/07/2017		Titres & créances	22 403	58 222 065,42	2 909 203,42	70 666 997,06		70 666 997,06
SCI MUNICH 104 <sup>(17)</sup>	1	29/09/2017		Titres & créances	16 067	55 698 667,36	2 784 119,42	46 756 279,00		46 756 279,00
SCI EVI DANCE <sup>(18)</sup>	1	19/10/2017	VEFA	Titres & créances	2 898	28 809 854,85	762 017,22	28 878 880,22		28 878 880,22
SCI PARC AVENUE <sup>(19)</sup>	1	27/07/2017		Titres & créances	3 008	23 719 523,13	1 185 976,16	23 380 000,00		23 380 000,00
SCI UBERSEERING <sup>(20)</sup>	1	31/03/2017		Titres & créances	5 771	17 307 188,28	854 589,32	14 498 901,87		14 498 901,87
SCI AIRDF <sup>(21)</sup>	2	28/11/2017	VEFA	Titres & créances	19 997	47 712 278,27	2 385 613,91	49 686 345,89		49 686 345,89
SCI TITAN <sup>(22)</sup>	1	31/12/2017		Titres & créances	8 117	46 142 750,44	2 307 137,52	46 708 253,11		46 708 253,11
OPPCI ERGAMUNDI <sup>(23)</sup>	20	01/06/2017		Titres & créances	66 817	270 202 270,81	9 735 438,28	271 418 315,15		271 418 315,15
SCI DEUTSCHLAND 2018 <sup>(24)</sup>	1	28/02/2019		Titres & créances	6 785	32 821 859,13	1 571 092,96	34 885 000,00		34 885 000,00
SCI BATIGNOLLES Lot 09 <sup>(25)</sup>	1	12/12/2018		Titres & créances	3 224	48 554 181,39	1 801 909,64	46 783 464,76		46 783 464,76
SCI TRUDAINE <sup>(26)</sup>	1	23/01/2019	VEFA	Titres & créances	2 192	41 002 537,03	1 943 111,50	40 498 007,00		40 498 007,00
SCI AIRS <sup>(27)</sup>	1	28/12/2018	VEFA	Titres & créances	3 005	6 459 603,02	5 353,23	6 402 538,50		6 402 538,50
SCI POSTOCK <sup>(28)</sup>	2			Titres & créances	18 902	123 304 879,45	6 165 243,97	111 968 716,03		111 968 716,03
SCI ANTONY 501 <sup>(29)</sup>	1	31/01/2019		Titres & créances	9 202	13 363 717,48	337 687,41	11 864 792,39		11 864 792,39
SCI CERGY 502 <sup>(30)</sup>	1	31/01/2019		Titres & créances	8 311	7 865 146,06	171 566,21	8 291 842,42		8 291 842,42
SCI EVRY 503 <sup>(31)</sup>	1	31/01/2019		Titres & créances	13 792	13 366 654,80	235 850,71	13 643 169,21		13 643 169,21
SCI VILLEBON 504 <sup>(32)</sup>	1	31/01/2019		Titres & créances	20 798	14 038 163,03	278 188,46	16 581 858,29		16 581 858,29
SCI AREELI <sup>(33)</sup>	3	09/07/2019	VEFA	Titres & créances	29 220	20 078 389,70	614 918,32	19 860 898,39		19 860 898,39
SCI ACADEMIE MONTROUGE <sup>(34)</sup>	1	15/07/2019	VEFA	Titres & créances	4 910	23 114 945,71	504 337,79	22 716 990,00		22 716 990,00
SCI WESTBRIDGE <sup>(35)</sup>	1	18/10/2019	VEFA	Titres & créances	2 729	17 667 104,50	883 355,22	19 375 899,43		19 375 899,43
SCI LYON 1 <sup>(36)</sup>	17	04/12/2019		Titres & créances	8 968	47 792 593,78	2 389 629,69	47 792 593,78		47 792 593,78
SCI LYON 2 <sup>(37)</sup>	11	04/12/2019		Titres & créances	6 892	43 901 561,21	2 195 078,06	43 901 561,21		43 901 561,21
SCI AVILA <sup>(38)</sup>		04/12/2019		Titres & créances		86 376,22	1 818,81	100 000,00		100 000,00
SCI LARHANS <sup>(39)</sup>		04/12/2019		Titres & créances		55 000,00	2 750,00	55 000,00		55 000,00
SCI LCPD <sup>(40)</sup>		04/12/2019		Titres & créances		27 282,44	1 364,12	30 000,00		30 000,00
SCI NOWO <sup>(41)</sup>		04/12/2019		Titres & créances		50 000,00	2 500,00	50 000,00		50 000,00
<b>TOTAL EDISSIMMO 2019 (indirect)</b>	<b>110</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>0</b>	<b>1 761 757 149</b>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (indirect)</b>				<b>56</b>	<b>200 246</b>	<b>1 298 254 131</b>	<b>59 462 823</b>	<b>1 277 588 461</b>	<b>0</b>	<b>1 277 588 461</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>
<b>TOTAL EDISSIMMO 2018 (direct et indirect)</b>				<b>121</b>	<b>842 114</b>	<b>2 734 495 671</b>	<b>165 203 146</b>	<b>2 655 109 310</b>	<b>80 440 275</b>	<b>2 735 549 585</b>

Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)							
SCI/OPPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
(1) SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00	50,00					
(2) SCI PATIO CŒUR BOULOGNES	25,00	25,00	10,00	40,00			
(3) SCI LAUJ	17,21	17,99	4,81	59,99			
(4) SCI AJP94	50,00	50,00					
(5) SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00	40,10	9,90				
(6) SCI DE MONARCH	30,00	50,00	20,00				
(7) SCI MPA	12,00	10,00	3,00	25,00			50,00
(8) SCI OMEGA	15,00	10,00		25,00			50,00
(9) SCI SEO	25,00	20,00	5,00	50,00			
(10) SCI STRESEMANN	50,00	40,00	10,00				
(11) SCI XENIOS		75,00	25,00				
(12) SCI HOLD	8,76	10,67	5,02	20,00			55,56
(13) SCI HEKLA	14,50	16,50	5,00	44,00			20,00
(14) SCI GEORG	35,00	50,00	15,00				
(15) SCI BUDLON	42,24	44,76	13,01				
(16) SCI EKINOX	40,80	38,60	20,60				
(17) SCI MUNICH 104	28,00	38,00	15,00		1,90	17,10	
(18) SCI EVI-DANCE	12,00	14,50		23,50			50,00
(19) SCI PARC AVENUE	26,00	20,50	8,51	44,99			
(20) SCI UBERSEERING	25,00	17,50	7,50	50,00			
(21) SCI AIRDF		56,09	18,69				25,22
(22) SCI TITAN	47,00	39,00	14,00				
(23) OPPCI ERGAMUNDI	45,00	45,00	12,00				
(24) SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00	50,00	15,00				
(25) SCI BATTIGNOLLES LOT 09	24,00	19,00	7,00				50,00
(26) SCI TRUDAINE	70,00	30,00					
(27) SCI AIRS	40,00	50,00	10,00				
(28) SCI POSTBOCK	24,00	69,00	7,00				
(29) SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00	15,00	10,00				50,00
(30) SCI ANTONY 501	19,00	24,00	10,00	47,00			
(31) SCI AREELI	10,00	25,00	15,00	50,00			
(32) SCI AVILA	35,00	50,00	15,00				
(33) SCI CERGY 502	19,00	24,00	10,00	47,00			
(34) SCI EVRY 503	19,00	24,00	10,00	47,00			
(35) SCI LAHRANIS	45,00	55,00					
(36) SCI LCPD	70,00	30,00		0,00			
(37) SCI LYON 1	14,00	28,00	5,00	18,00			35,00
(38) SCI LYON 2	14,00	28,00	5,00	18,00			35,00
(39) SCI NOWO	40,00	50,00	10,00				
(40) SCI VILLEBON 504	19,00	24,00	10,00	47,00			
(41) SCI WESTBRIDGE	17,87	9,75	4,88	27,50			40,00

## Plan pluri-annuel de gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 540 051,45				1 467 195,19	72 856,26
Dépenses prévisionnelles sur 2020	410 025,37	70 000,00	526 342,96			1 006 368,34
Dépenses prévisionnelles sur 2021	64 067,48	54 400,00	224 717,51			343 184,99
Dépenses prévisionnelles sur 2022	20 378,56		94 671,44			115 050,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 000,00		75 093,50			76 093,50
Dépenses prévisionnelles sur 2024			30 992,93			30 992,93
<b>Total</b>	<b>2 035 522,86</b>	<b>124 400,00</b>	<b>951 818,34</b>		<b>1 467 195,19</b>	<b>1 644 546,01</b>

(en €)	Plan quinquennal					
	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Plan gros entretiens au 31/12/2019	-1 079 224,59	-428 981,24	-191 750,01	-190 233,74	-154 964,64	-2 045 154,22
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2019	-1 079 224,59	-343 184,99	-115 050,00	-76 093,50	-30 992,93	-1 644 546,01

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien	2 035 522,86	1 076 218,35	1 467 195,19		1 644 546,02
<b>Total</b>	<b>2 035 522,86</b>	<b>1 076 218,35</b>	<b>1 467 195,19</b>	<b>-</b>	<b>1 644 546,02</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
<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	1 769 151,09		1 991,37	1 767 159,72
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>4 832 990,43</b>	<b>-</b>	<b>1 991,37</b>	<b>4 830 999,06</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 360 964 025,61	25 971 449,60	56 846 557,98	1 330 088 917,23
Agencements et installations	80 440 274,81	6 905 232,88	875 190,68	86 470 317,01
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	16 556 823,98	14 526 654,67		30 883 478,65
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 168 590 781,50	380 248 051,02		1 548 838 832,52
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>2 661 450 875,05</b>	<b>427 451 388,17</b>	<b>57 721 748,66</b>	<b>3 031 180 514,56</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	489 605,82		1 605,77	488 000,05
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	108 997 679,20	103 920 637,72		212 918 316,92
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>109 487 285,02</b>	<b>103 920 637,72</b>	<b>1 605,77</b>	<b>213 406 316,97</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 775 771 150,50</b>	<b>531 372 025,89</b>	<b>57 725 345,80</b>	<b>3 249 417 830,59</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

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94 (1) (2)	50 506 860,50		-35 783 149,00	14 723 711,50	38 815 975,25	53 539 686,75	77 167 848,24
SCI PATIO COEUR BOULOGNE (2)	45 253 882,77		-17 011 918,37	28 241 964,40	525 000,00	28 766 964,40	29 420 938,44
SCI SAINT HONORE BOETIE (11)	22 568 216,60		86 785,40	22 655 000,00		22 655 000,00	21 475 736,27
SCI LALI (2)	24 111 522,09		868 077,91	24 979 600,00	-0,00	24 979 600,00	23 797 790,02
SCI MPA (11)	26 335 532,68		801 488,33	27 137 021,00	-0,00	27 137 021,00	28 073 798,31
SCI SEO (11)	147 951 595,27	-49 700 000,00	3 114 404,73	101 366 000,00		101 366 000,00	104 875 176,18
SCI DE MONARCH (11)	98 871 317,64		-14 344 135,65	84 527 181,99		84 527 181,99	82 467 023,11
SCI OMEGA (2)	19 195 292,10	-5 841 000,00	435 707,90	13 790 000,00		13 790 000,00	21 005 416,01
SCI STRESEMANN (2)	35 965 257,49		964 742,51	36 930 000,00	240 000,00	37 170 000,00	42 843 495,46
SCI XENIOS	20 425 552,50		3 829 447,50	24 255 000,00		24 255 000,00	25 493 206,54
SCI IRAF (3)	31 129 012,86		-31 025 866,04	103 146,82	36 798 846,98	36 901 993,80	50 424 516,65
SCI UBERSEERING (2)	23 347 525,91	-8 575 000,00	-734 025,91	14 038 500,00	245 000,00	14 283 500,00	17 091 786,41
SCI DEUTSCHLAND 2018 (4)	34 997 591,00		-2 258 787,50	32 738 803,50	746 196,50	33 485 000,00	31 421 859,13
OPPCI ERGAMUNDI (5)			195 924 810,00	195 924 810,00	0,00	195 924 810,00	194 708 765,66
SCI EKINOX (11)	109 657 661,50	-39 457 176,76	428 515,27	70 629 000,00		70 629 000,00	58 184 068,36
SCI PARC AVENUE (11)	38 809 909,64	-15 580 000,00	150 090,36	23 380 000,00		23 380 000,00	23 719 523,13
SCI BUDLON (11)	152 227 820,83	-58 182 569,50	1 266 748,67	95 312 000,00		95 312 000,00	105 859 030,71
SCI TITAN (7)	45 744 744,24		963 508,87	46 708 253,11		46 708 253,11	46 142 750,44
SCI MUNICH 104 (11)	74 618 667,66	-28 880 000,00	1 001 332,34	46 740 000,00	-0,00	46 740 000,00	55 682 388,36
SCI GEORG (2)	38 178 610,94		2 306 389,06	40 485 000,00	630 000,00	41 115 000,00	41 929 330,34
SCI EVI-DANCE (11)	26 081 351,84		-10 771 962,07	15 309 389,77	-0,00	15 309 389,77	15 240 344,40
SCI HOLD (11)	233 123 246,24	-95 999 501,66	-50 833 658,46	86 290 086,12	84 218,41	86 374 304,53	84 225 868,04
SCI TOUR HEKLA (4)	33 124 535,51		1 795 787,46	34 920 322,97	0,00	34 920 322,97	38 274 072,95
SCI AIRDF (6)	67 536 033,92	-22 005 836,80	4 156 148,77	49 686 345,89	0,00	49 686 345,89	47 712 278,27
SCI BATIGNOLLES Lot 09 (8) (4)	22 425 959,79		-12 058 432,13	10 367 527,66	23 899 948,58	34 267 476,24	36 038 192,87
SCI TRUDAINE (11)	10 745 516,55		27 612 183,45	38 357 700,00		38 357 700,00	38 862 230,03
SCI AIRS (9) (11)	5 273 332,82		-5 223 332,82	50 000,00	0,00	50 000,00	107 064,52
SCI POSTBOCK (11)	173 283 289,20	-65 546 419,58	4 231 846,38	111 968 716,01	0,00	111 968 716,01	123 304 879,43
SCI ACADEMIE MONTROUGE (11)	18 953 420,40	-13 028 190,00	3 763 569,60	9 688 800,00		9 688 800,00	10 086 755,71
SCI ANTONY 501 (12)	8 819 706,85		-6 236 329,25	2 583 377,61	2 671 445,41	5 254 823,02	6 753 748,11
SCI AREELI (11)	16 096 281,43		-4 015 406,43	12 080 875,00		12 080 875,00	12 298 366,31
SCI AVILA (11)	48 157,13		1 842,88	50 000,00		50 000,00	36 376,22
SCI CERGY 502 (12)	6 583 679,62		-4 540 257,82	2 043 421,80	1 814 598,82	3 858 020,62	3 431 324,26
SCI EVRY 503 (12)	11 856 552,82		-8 927 349,44	2 929 203,37	2 064 325,16	4 993 528,53	4 717 014,12
SCI LAHRANIS (11)			55 000,00	55 000,00		55 000,00	55 000,00
SCI LCPD (11)			30 000,00	30 000,00		30 000,00	27 282,44
SCI LYON 1 (13) (14)	76 308 244,04	-36 937 035,80	-25 320 712,20	14 050 496,04	33 742 097,74	47 792 593,78	47 792 593,78
SCI LYON 2 (13) (14)	61 724 056,80	-27 444 260,76	-7 455 249,76	26 824 546,28	17 077 014,93	43 901 561,21	43 901 561,21
SCI NOWO (11)			50 000,00	50 000,00		50 000,00	50 000,00
SCI VILLEBON 504 (12)	12 094 608,24		-8 248 222,40	3 846 385,84	4 261 078,63	8 107 464,47	5 563 769,21
SCI WESTBRIDGE (15)	28 315 822,12	-15 809 525,34	5 745 981,15	18 252 277,93	1 123 621,50	19 375 899,43	17 667 104,51
<b>Total</b>	<b>1 852 290 369,53</b>	<b>-482 986 516,20</b>	<b>14 795 611,29</b>	<b>1 384 099 464,61</b>	<b>164 739 367,91</b>	<b>1 548 838 832,52</b>	<b>1 617 930 274,18</b>

- (1) 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. Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018.
- (2) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018.
- (3) 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 21/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 12 280 000,00 €.
- (4) SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement ou en vente à terme.
- (5) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à la SCI d'acquérir un immeuble à Francfort en Allemagne (14 152 m<sup>2</sup>) et un immeuble à Vienne en Autriche (11 415 m<sup>2</sup>). L'OPPCI détient des titres de participation.
- (6) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à la SCI d'acquérir un immeuble à Nantes (9 422 m<sup>2</sup>) et un immeuble à Marseille (10 575 m<sup>2</sup>).
- (7) Une augmentation de capital est intervenue au cours de l'exercice 2018 ; ce qui a permis à la SCI d'acquérir un immeuble à Madrid en Espagne (8 117 m<sup>2</sup>).
- (8) Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17<sup>e</sup> (3224 m<sup>2</sup>).
- (9) Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble en état futur d'achèvement à Asnières sur Seine (3 005 m<sup>2</sup>). La date de livraison de l'immeuble est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.
- (10) SCI créée au cours de l'exercice 2018. Pas d'acquisition d'immeuble au 31/12/2018.
- (11) SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) Les montants détaillés n'ont pu être obtenus dans le délai de clôture. Le montant indiqué est le coût d'acquisition des titres.
- (15) La SCI a été acquise le 22/10/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.

### 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 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
<b>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	1 769 151,09		1 991,37	1 767 159,72
<b>Sous-total 1</b>	<b>4 832 990,43</b>	<b>-</b>	<b>1 991,37</b>	<b>4 830 999,06</b>
<b>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</b>	<b>34 898 969,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34 898 969,15</b>
<b>Total</b>	<b>39 731 959,58</b>	<b>-</b>	<b>1 991,37</b>	<b>39 729 968,21</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	10 193 311,41	10 491 226,08			10 491 226,08
Locataires douteux	7 351 821,38	8 507 768,62			8 507 768,62
Dépréciation des créances	-6 703 636,08	-6 911 611,49			-6 911 611,49
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	18 530 454,32	16 939 521,93			16 939 521,93
Etat et autres collectivités	3 995 255,48	7 058 089,74			7 058 089,74
Associés opération sur capital	10 861 803,48	17 684 106,60			17 684 106,60
Syndic					
Autres débiteurs	22 582 862,74	19 526 664,94			19 526 664,94
<b>Total</b>	<b>66 811 872,73</b>	<b>73 295 766,42</b>		<b>-</b>	<b>73 295 766,42</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges	76 365,22	58 983,51			58 983,51
Dépôts de garantie reçus	8 705 999,07			8 098 993,49	8 098 993,49
Dettes auprès d'établissements de crédit	276 764 499,16	64 363 278,31	100 000 000,00	100 000 000,00	264 363 278,31
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 681 937,51	19 390 403,56			19 390 403,56
Dettes sur immobilisations	4 746 561,88	31 238 777,43			31 238 777,43
Locataires créditeurs	3 963 684,44	2 087 780,20			2 087 780,20
Dettes aux associés	30 886 011,74	34 797 053,56			34 797 053,56
Dettes fiscales	4 510 101,43	4 802 705,41			4 802 705,41
Autres dettes diverses	40 857 707,95	18 067 994,30			18 067 994,30
<b>Total</b>	<b>379 192 868,40</b>	<b>174 806 976,28</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>108 098 993,49</b>	<b>382 905 969,77</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	25 891,47		13 239,10	12 652,37
Provision pour charges	50 473,75		4 142,61	46 331,14
<b>Total</b>	<b>76 365,22</b>	<b>-</b>	<b>17 381,71</b>	<b>58 983,51</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
LCL (long terme)	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/12/2021
LCL (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/12/2020
LCL (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
Crédit agricole Ile de France (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	03/12/2020
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		Variable	28/03/2022
SOCIETE GENERALE (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		Variable	05/04/2021
<b>Total</b>			<b>400 000 000,00</b>	<b>250 000 000,00</b>		

### ■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
LCL (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
LCL (long terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
LCL (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 emprunts à taux fixe</b>	<b>250 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>
Crédit agricole Ile de France (court terme)				
Crédit agricole Ile de France (court terme)				
Société Générale (court terme)				
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>250 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>



## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	37 887 381,47	35 683 696,35			73 571 077,82
<b>Total</b>	<b>37 887 381,47</b>	<b>35 683 696,35</b>		-	<b>73 571 077,82</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance	1 219 521,29			243 904,27	975 617,02
Autres comptes de régularisation					
Produits constatés d'avance	453,51	2,96			456,47
<b>Total</b>	<b>1 219 974,80</b>	<b>2,96</b>		<b>243 904,27</b>	<b>976 073,49</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	12 752 574	2 587 566	200 988	12 752 574
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
<b>Total</b>	<b>1 951 143 822,00</b>	<b>395 897 598,00</b>	<b>30 751 164,00</b>	<b>2 316 290 256,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 951 143 822,00	365 146 434,00				2 316 290 256,00
Prime d'émission	642 143 222,79	199 662 879,36				841 806 102,15
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-249 683 530,84	-49 927 008,81				-299 610 539,65
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-31 050 299,50	-16 285 650,31				-47 335 949,81
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	128 770 349,60	10 645 805,01				139 416 154,61
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-131 302 747,38	-7 872 993,60				-139 175 740,98
Report à nouveau	79 015 788,86	16 285 650,31	101 139 622,49	-79 261 974,76		117 179 086,90
Résultat et distribution	21 877 647,73		106 087 563,43	-111 492 443,73		-5 404 880,30
<b>Total</b>	<b>2 460 730 028,66</b>					<b>2 972 980 264,32</b>

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	127 771 121,60	11 645 033,01		139 416 154,61
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-130 303 519,38	-8 872 221,60		-139 175 740,98
<b>Total</b>	<b>-2 532 397,78</b>	<b>2 772 811,41</b>		<b>240 413,63</b>

Immeubles	Plus value	Moins value
10-12, Avenue Charles de Gaulle - Charenton le Pont	3 655 383,10	
15 Boulevard Gabriel Péri - Malakoff	6 111 763,97	
ZAE Les Terres D'Or - Gevrey Chambertin	1 303 707,79	
Diverses cessions sur exercices antérieurs	574 178,15	
<b>Total</b>	<b>11 645 033,01</b>	

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	5 911 116,25	9 408 471,42
- Taxes bureaux	1 909 740,86	2 289 589,77
- Charges locatives	8 485 439,50	8 927 841,34
- Divers	1 316 807,48	-3 636 573,40
<b>Total</b>	<b>17 623 104,09</b>	<b>16 989 329,13</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	2 191 999,30	10 626,28
- Indemnités de résiliation	1 518 205,43	199 409,50
- Divers	23 748,83	67 026,29
<b>Total</b>	<b>3 733 953,56</b>	<b>277 062,07</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	1 777 849,37	-716 958,28
- Remboursement assurance	15 753,33	255 702,28
<b>Total</b>	<b>1 793 602,70</b>	<b>-461 256,00</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	2 754 470,47	2 635 289,63
- Charges non récupérables		
- Assurances non récupérables	73 508,53	95 479,88
<b>Total</b>	<b>2 827 979,00</b>	<b>2 730 769,51</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	158 149,52	1 345 719,84
- Honoraires de relocation	897 428,22	383 381,66
- Honoraires d'expertise	420,00	
- Honoraires d'avocats	65 792,09	168 273,38
- Commission d'arbitrage	454 515,88	1 581 303,96
- Honoraires d'acquisition	1 778 800,00	11 140,05
- Honoraires divers	956 693,68	777 375,92
<b>Total</b>	<b>4 311 799,39</b>	<b>4 267 194,81</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxe foncière	1 385 346,92	1 409 124,29
- Taxe sur les ordures ménagères		128 944,02
- Taxe sur les bureaux	793 958,63	539 099,92
- Autres taxes	4 189,32	2 593,75
<b>Total</b>	<b>2 183 494,87</b>	<b>2 079 761,98</b>

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

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	48 603 675,32	33 545 667,38
- Commission sur cessions d'immeubles	1 067 677,00	3 060 431,86
<b>Total</b>	<b>49 671 352,32</b>	<b>36 606 099,24</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	88 349,90	52 509,00
- Informations associés	348 412,44	325 883,45
- Frais d'assemblée	189 744,55	181 563,35
- Affranchissements	522 387,19	351 680,12
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	39 543,73	40 092,70
<b>Total</b>	<b>1 188 437,81</b>	<b>951 728,62</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	-8 147,66	22 446,17
- Coût dépositaire	174 290,04	141 812,51
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	891 893,00	997 922,00
- Impôts étranger	-133 550,41	773 221,00
- Tva non récupérable	-1 074 254,09	413 587,97
<b>Total</b>	<b>-149 769,12</b>	<b>2 348 989,65</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	39 900,00	39 250,00
- Perte sur créances irrécouvrables	33 682,74	206 690,13
- Commission sur les souscriptions	48 603 675,32	33 545 667,38
- Autres charges de gestion courante	1,73	576,35
<b>Total</b>	<b>48 677 259,79</b>	<b>33 792 183,86</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux HT	Commission (en €)
Gestion <sup>(1)</sup>	140 511 469,03	7,75%	10 889 638,85
Commission sur Financement <sup>(1)</sup>	161 465 500,00	0,20%	322 931,00
Commission sur participations <sup>(1)</sup>		N/A	147 612,00
Commission sur frais de pilotage des travaux <sup>(1)</sup>	2 373 150,00	3,00%	71 195,00
Souscriptions <sup>(1)</sup>	608 078 009,76	7,993%	48 603 675,32
Cessions <sup>(2)</sup>	71 306 760,00	1,50%	1 067 677,00

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts. Ces derniers ont fait l'objet de modifications qui ont été approuvées lors de la dernière assemblée générale approuvant les comptes du 31/12/2018.

(2) Conformément à l'article 18 paragraphe 4 des statuts, la taux de rémunération des immeubles cédés est de 1% avec un coefficient de sur-performance ou de sous-performance. Le taux de commission moyen au 31/12/2019 est de 1,5 % HT.

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	1 104 191,69	1 538 109,89
- Intérêts sur VEFA	2 163 160,92	298 667,99
- Intérêts sur comptes bancaires		-20 400,89
<b>Total</b>	<b>3 267 352,61</b>	<b>1 816 376,99</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	5 319 818,80	6 697 305,09
- Agios	158 164,14	127 084,51
<b>Total</b>	<b>5 477 982,94</b>	<b>6 824 389,60</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 210 630,33</b>	<b>-5 008 012,61</b>

## Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		14 847,68
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>14 847,68</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux	1 232,66	26 651,29
<b>Total</b>	<b>1 232,66</b>	<b>26 651,29</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-1 232,66</b>	<b>-11 803,61</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			Commissions <sup>(4)</sup>	Compte de résultat	
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>		Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi immobilier			6 384 151,22	61 102 729,17		
SCI AJP94	15,50	303 181,45			1 428 984,35	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		429 739,08			1 654 953,56	
SCI SAINT HONORE BOETIE	173 276,00	202 342,20			651 278,40	
SCI LALI	11 402,07	334 529,32			1 328 409,51	
SCI MPA		50 000,02			994 692,40	
SCI SEO	2 448,30	1 359 734,50			5 224 589,57	
SCI DE MONARCH	7 586 269,17	823 655,11			3 052 154,01	
SCI OMEGA	5 780 997,57	0,05			706 807,50	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	667 998,20			1 167 610,40	
SCI XENIOS	426,50	163 960,82			608 258,45	
SCI IRAF	25 824 952,14	824 259,26			1 756 836,07	420 464,76
SCI UBERSEERING	215 401,87	244 243,15			1 049 025,22	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 400 000,00	395 123,00			1 131 793,00	
OPPCI ERGAMUNDI	75 493 505,15	4 220 371,69			8 000 302,50	92 687,13
SCI EKINOX	37 997,06	472 793,08			3 298 374,32	
SCI PARC AVENUE		215 910,69			1 128 357,96	
SCI BUDLON		1 154 991,49			4 593 085,55	
SCI TITAN		423 284,94			1 672 185,06	
SCI MUNICH 104	16 279,00	509 502,78			1 907 335,52	
SCI GEORG	50 000,00	769 812,00			1 308 262,50	
SCI EVI-DANCE	13 569 490,45					
SCI HOLD	10 697 037,04	1 117 327,53			3 859 737,50	141 012,98
SCI TOUR HEKLA	755 146,00	-587 123,00			585 750,00	
SCI AIRDF		-85 080,88			1 926 636,00	
SCI BATIGNOLLES Lot 09	12 515 988,52					
SCI TRUDAINE	2 140 307,00	53 700,78			195 624,36	
SCI AIRS	6 352 538,50	44 600,00			44 600,00	
SCI POSTBOCK	0,02	659 425,66			2 693 588,29	
SCI ACADEMIE MONTROUGE	13 028 190,00	60 000,00			105 000,00	
SCI ANTONY 501	6 609 969,37	117 727,84			365 510,86	82 474,10
SCI AREELI	7 780 023,39	49 187,61				98 375,22
SCI AVILA	50 000,00					
SCI CERGY 502	4 433 821,80	49 167,35			331 309,91	55 368,56
SCI EVRY 503	8 649 640,68	79 828,41			808 921,29	108 094,82
SCI LAHRANIS						
SCI LCPD						
SCI LYON 1		56 000,00			56 000,00	
SCI LYON 2		70 000,00			70 000,00	
SCI NOWO						
SCI VILLEBON 504	8 474 393,82	151 960,49			685 002,65	105 714,12
SCI WESTBRIDGE		146 250,00			146 250,00	
<b>TOTAL</b>	<b>212 918 316,92</b>	<b>15 548 204,62</b>	<b>6 384 151,22</b>	<b>61 102 729,17</b>	<b>54 537 226,71</b>	<b>1 104 191,69</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 2019.

(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 2019.

(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

## Mise à jour de la note d'information

### Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions de souscription et celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime de TVA et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Pour rappel en 2019, la commission de souscription s'élevait à 8,00 % HT (soit 8,40 % TTC) dont 2 % HT (soit 2,4 % TTC) destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement.

La Société de Gestion facture également une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 7,75 % HT des recettes locatives, soit 9,30 % TTC pour l'exercice 2019), et rémunère ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Ainsi, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management), : 5,75 % HT ; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 2 % HT.

Compte tenu de ce qui précède ci-après les principales évolutions pour votre SCPI :

### Réduction des frais de souscription au bénéfice de la SCPI et des porteurs parts

La modification du régime de TVA, associée à ce nouveau schéma de facturation, aura pour principales conséquences pour votre SCPI de réduire la commission de souscription reversée par votre SCPI à la Société de Gestion et corrélativement d'augmenter le prix de retrait. Pour rappel, la commission de souscription comprend en effet une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC)

destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement. N'étant désormais plus assujettie à la TVA, la Société de Gestion sera rémunérée par votre SCPI pour cette même prestation à hauteur de 2 % TTI, soit un gain pour votre SCPI de 0,4 % par souscription.

### Impact pour la Société de Gestion

Pour Amundi Immobilier, la réforme du régime de TVA aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

### Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

La Société de Gestion facturera à la SCPI une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 5,75 % TTI, rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 2 % HT seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables de la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes, pour les immeubles détenus par leur intermédiaire aux taux prévus par ces contrats. Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés aux structures détentrices des immeubles et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

Conformément aux engagements pris par Amundi Immobilier à l'égard des associés de votre SCPI en 2018, les frais de gestion couvrant les prestations de fund management et d'asset management réalisées par la Société de Gestion, et les prestations de property management et de comptabilité confiées à des prestataires externes, resteront strictement identiques en 2020 à ceux de l'exercice 2019, soit un montant effectif de 7,75 % TTI.

### Dotation du Fonds de Remboursement et Extension des périodes de compensation

Face à la crise sanitaire sans précédent liée à la pandémie de Covid-19 et afin de répondre aux éventuels besoins de liquidités des associés qui pourraient intervenir et ce conformément à l'autorisation donnée à Amundi Immobilier par les associés de votre SCPI lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2019 et aux stipulations de la note d'information de la SCPI, Amundi Immobilier a décidé de doter le fonds de remboursement à hauteur d'un montant de 30 000 000 euros équivalent à environ 1 % environ de la capitalisation dans les comptes au 31/12/2019.

En complément, nous souhaitons mettre en place la possibilité de faire compenser les demandes de retraits non seulement sur le mois en cours mais également en fonction des disponibilités de la SCPI (solde de collecte non investi) sur un nombre de mois précédents la demande de retrait.

La durée en vigueur sera précisée dans la note d'information et dans le bulletin de retrait.

### Résumé

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- La commission de souscription de 2,40 % TTC sera réduite à 2 % TTI, gain qui bénéficie à la SCPI et aux porteurs ;
- La commission de gestion (correspondant désormais au fund et asset management) sera de 5,75 % TTI pour 2020 ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement (ou la SCI détenant l'immeuble) - pour information, frais représentant 2 % HT en 2019 ;
- Dotation du Fonds de Remboursement à hauteur de 30 M€ ;
- Durée de compensation rallongée à la période de compensation en cours pour compenser les demandes de retraits non satisfaites et à hauteur des souscriptions nettes non investies encore sur la durée de compensation choisie.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités. Nous vous invitons à la consulter.

# 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.
- Saisir des opportunités sur des dossiers de taille significative.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Reponsables du groupe Amundi et les nouveaux modes d'utilisation des espaces de travail.

## VEFA

- Assurer la livraison des VEFA en construction et maintenir un stock régulier d'acquisition en VEFA pour permettre un renouvellement du patrimoine immobilier.

## Cessions

- 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.

## Locations / Relocations

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

## Travaux

- Lorsque l'immeuble est bien placé et se vide : analyse systématique 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.
- Etudier l'impact environnemental des travaux.

## Financements

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

## Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2020

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

Je vous rends compte, au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, de notre mission accomplie au cours de l'exercice 2019.

### Activité du Conseil de Surveillance en 2019

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 9 fois dans l'année soit environ une fois toutes les 6 semaines hors vacances scolaires et parfois dans un contexte un peu difficile que vous connaissez: en décembre 2019, du fait des mouvements sociaux, environ la moitié des membres étaient présents physiquement et l'autre moitié en téléconférence.

Pour le début de l'année 2020 les réunions avec la société de gestion se sont tenues avec le même rythme et en téléconférence lors de la période de confinement du fait de la crise sanitaire. A cette occasion, je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur assiduité et leur participation.

Préalablement à la tenue de ces réunions, il nous est adressé par mail et par courrier de volumineux dossiers (200 pages environ) comprenant tableaux, analyses et synthèses sur tous les faits marquants et les évolutions envisagées ou envisageables pour Edissimmo. Je cite de façon non exhaustive les thèmes régulièrement traités:

#### - Point Immobilier :

état du marché,  
état locatif (chiffres clés, taux d'occupation financier, contentieux, commercialisation, congés),  
plan de travaux prévisionnels,  
investissements,  
cessions.

#### - Point Société :

analyses des comptes,  
financements,  
budget actualisé/ budget prévisionnel.

#### - Point Associés :

suivi du marché des parts,  
distribution prévisionnelle.

De plus la société de gestion répond systématiquement et rapidement à nos questions et demandes de précisions. Nous avons donc tous les moyens et une périodicité satisfaisante pour accomplir notre mission de surveillance.

Mais l'analyse des comptes d'une SCPI dont la capitalisation dépasse 3,5 milliards d'euros au 31/12/2019 est particulièrement complexe et nécessite toute l'attention de notre groupe comptable et financier. Cette année il a, de plus, exercé une vigilance particulière sur la fiscalité des

investissements à l'étranger en comparant l'impact sur des exemples précis de l'imposition au moment de l'acquisition et lors de la distribution (imposition des loyers) par rapport à des immeubles acquis en France. Ce travail sera complété ultérieurement par la comparaison de l'imposition des cessions d'immeubles le moment venu. Le choix de ce thème a été dicté par la constatation que désormais au 31/12/2019, 20 % des immeubles Edissimmo se trouvent à l'étranger, dans différents pays européens, c'est à dire plus qu'en régions hormis Paris et l'Ile de France.

#### Tableau répartition géographique :

Paris	24,76 %
Ile-de-France	35,66 %
Régions	18,97 %
Allemagne	12,95 %
Pays-Bas	4,11 %
Autriche	1,10 %
Espagne	1,22 %
Belgique	1,24 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

Nos travaux sont complétés par une visite annuelle de locaux récemment achetés et présentant une ou des caractéristiques intéressantes concernant l'évolution de notre patrimoine immobilier. Cette année nous avons donc visité l'entrepôt logistique de Châtres, et je remercie la "property manager", en français la gestionnaire des lieux pour Edissimmo pour son accueil, sa disponibilité et la qualité de sa présentation. Pour résumer et simplifier, l'augmentation de la logistique est aussi directement liée au développement des commandes individuelles sur internet. Par ailleurs les immenses surfaces de toiture plate pourraient également servir de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) si l'évolution de la législation le permettait.

En conclusion sur le travail des membres de l'équipe du Conseil de Surveillance, je voudrais témoigner de ma satisfaction pour leur engagement, leur assiduité, et finalement leur responsabilité dans la recherche d'un esprit de synthèse concernant la mission du conseil.

### Stratégie d'investissement

Je vous rends compte de la stratégie d'investissement telle que nous la percevons:

- Recherche de performance dans le cadre d'une diversification (hors bureaux) dans des actifs logistique, parcs d'activités, portefeuille de commerces en pieds d'immeubles parfaitement situés en centre-ville (Lyon).
- Recherche d'opportunités d'investissement dans des immeubles de qualité à l'étranger ( en Europe) en zone euro et hors zone euro (exemple Pologne).- Etude de partenariat envisageable avec l'ANRU, agence nationale pour la rénovation urbaine dans le cadre de projets socialement responsables et en cohérence avec un contrat de ville.
- Suivi des modes d'utilisations des surfaces de bureaux: co working...
- La politique des VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) débutée en 2017 va se poursuivre. Les premières livraisons sont prévues en 2020 et permettent d'avoir un patrimoine neuf répondant aux demandes des utilisateurs.

- La politique des travaux hors entretien courant fait souvent l'objet d'analyses longues et de débats complexes en particulier en zone où la pression foncière est élevée (Paris notamment). Quand un actif se libère vide, faut-il le vendre ou faire des travaux pour le relouer, pour le développer avec plus de surface ou le changer d'affectation, mais les différents délais pour les autorisations administratives et les travaux peuvent être très longs.
- La politique des cessions ne se discute pas pour des immeubles vides mais doit-on vendre des immeubles à risque locatif même loués au détriment de la performance à court terme.
- La politique des relocations préconise de résorber les vides locatifs même au prix de mesures d'accompagnement très importantes.

## Synthèse des points essentiels de l'année 2019

- Maintien de la distribution en 2019 par rapport à 2018, la première fois depuis 5 ans.
- Augmentation modérée (2 euros) du prix de la part en mars 2020.
- Concrétisation de l'intérêt des VEFA.
- Maintien d'un rendement moyen attractif des investissements.
- Augmentation modérée des taux de relocation.
- Une collecte importante, qui traduit la confiance des investisseurs et qui abonde aussi partiellement le report à nouveau et donc qui n'est pas dilutive pour les anciens porteurs de parts.

## Prévisions réfléchies de tous les possibles et confrontation à la pandémie

Tous les membres du Conseil de Surveillance ont noté avec satisfaction qu'Edissimmo s'inscrivait dans la démarche ESG environnement social et gouvernance du groupe Amundi et associe aussi le développement durable, l'investissement socialement responsable et l'amélioration de la performance environnementale du parc immobilier. Les actifs immobiliers sont évalués selon une note de performance qui inclut l'appréciation de:

- la pollution produite,
- de l'occupation du sol et de l'écologie,
- des déchets produits,
- de la pérennité des équipements
- de l'impact sur la consommation d'eau et le réseau hydrologique,
- de l'offre de transports,
- de l'énergie consommée,
- du bien-être estimé au travail,
- du suivi de l'empreinte carbone,
- de la production d'énergie renouvelable.

L'exposition des actifs immobiliers aux risques climatiques est aussi évaluée selon 5 critères:

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

Edissimmo a même pensé aux actions positives pour la biodiversité et la végétalisation en ville.

Mais qui aurait pu penser à prendre en compte un risque pandémique en 2019? Personne.

Au moment où j'écris ce rapport du Conseil de Surveillance, début avril, en pleine période de confinement depuis 15 jours, alors que de nombreux décès sont à déplorer, que les services de réanimation sont surchargés, que nos habitudes sont bouleversées, que l'impact sur l'économie est maximum, nous avons tous bien compris que ce virus covid-19 pouvait être mortel et que le respect strict des mesures barrières et du confinement est absolument nécessaire pour limiter l'expansion de la pandémie.

Quand cette énorme crise sera enfin surmontée, nous verrons les choses différemment, beaucoup de nos priorités auront probablement changé et les analyses de risques seront certainement différentes. Mais je constate, avec gratitude, que même au plus fort de la crise, les équipes d'Amundi sont restées présentes et actives, certes et heureusement en télétravail, les décisions ont pu être prises, les réponses apportées, le Conseil de Surveillance a continué à être informé. Nous avons compris et accepté la décision de la société de gestion d'une baisse temporaire de la distribution trimestrielle. Cette décision n'était pas indispensable à court terme car les réserves financières d'Edissimmo, représentées par le report à nouveau sont élevées (86% de la distribution 2019) mais elle permettra l'accélération de la distribution lorsque les perspectives seront redevenues favorables.

## Conclusions

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Au nom du Conseil de Surveillance d'Edissimmo, 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. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, m'adresser procuration à mon nom. 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 vous pouvez venir à l'assemblée générale, je serai heureux de vous accueillir et d'échanger avec vous. Nous aurons une pensée pour nos proches disparus prématurément dans cette crise, mais nous parlerons de l'avenir d'Edissimmo qui bénéficie de fondamentaux particulièrement solides et qui pourrait nous offrir des perspectives intéressantes à distance de cette crise sanitaire.

Avec mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Michel MAS**

Président du Conseil de Surveillance



# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2019

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

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 les notes "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 "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des actifs 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.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion

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.

Fait à Paris, La Défense

Le Commissaire aux comptes  
MAZARS  
**SAÏD BENHAYOUNE**

---

### **Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêté des comptes annuels**

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

### 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 2019 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- **SCI ACADEMIE MONTROUGE** : 13 028 190 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- **SCI ANTHONY 501** : 6 609 969,37 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 82 474,10 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- **SCI CERGY 502** : 4 433 821,80 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 55 368,56 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- **SCI EVRY 503** : 8 649 640,68 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 108 094,82 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- **SCI VILLEBON 504** : 8 474 393,82 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 105 714,12 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- **SCI AREELI** : 7 780 023,39 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 98 375,22 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- **SCI AVILA** : 50 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- **OPPCI ERGAMUNDI** : 73 493 505,15 €. Cette avance a été rémunérée au titre de 2019 pour un montant de 92 687,13 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.

## Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Rémunérations de souscription :

Depuis la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, l'article XVIII des statuts modifiés prévoit que la société de gestion percevra une commission de souscription de 8,392 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

#### Rémunération sur financement :

L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une commission pour chaque projet de financement. Cette commission est d'un montant minimum de 50 000 euros et d'un montant maximum de 2 000 000 euros HT pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

- 0,150 % jusqu'à 250 millions d'euros ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 et 500 millions d'euros ;
- 0,100 % sur le montant entre 500 et 750 millions d'euros ;
- 0,075 % sur le montant excédant 750 millions d'euros.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 322 931,00 € HT.

#### Rémunération sur participations :

L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une rémunération sur les sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros HT par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 147 612,00 € HT.

#### Rémunération sur frais et pilotage de travaux :

L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une rémunération de 3 % HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 71 195,00 € HT.

- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'est élevée à 48 603 675,32 €.

#### Calcul de la commission de gestion :

Les modalités de calcul de la rémunération de la société de gestion relatives à la commission de gestion conformément à l'article XVIII des statuts sont modifiées.

Le taux de la commission de gestion est fixé à 7,75 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce taux sera majoré de manière permanente de 25 points de base si le résultat net comptable par part avant perception de la commission de gestion de l'année N-1 est supérieur à celui de l'année N-2. Cette augmentation sera constatée par l'assemblée générale ordinaire statuant au cours de l'exercice N sur les comptes de l'exercice N-1 et s'appliquera de plein droit à l'exercice en cours, soit l'exercice N. Ce mécanisme de majoration sera applicable dès l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le taux ainsi majoré de la commission de gestion ne pourra excéder 8 %.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 10 889 638,85 €.

### Rémunérations d'arbitrage :

L'article XVIII des statuts prévoit pour la société de gestion une commission sur cessions/acquisitions, perçue par la société de gestion à l'occasion de chaque acte de vente ou d'acquisition, de la manière suivante :

- Une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Cette commission pourra être :
  - Diminuée de 1,5 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix inférieur à la valeur d'expertise.
  - Augmentée d'1 fois le rapport entre la dernière valeur d'expertise hors droits et le prix de vente revenant à la SCPI en cas de cession à un prix supérieur à la valeur d'expertise.
- Une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette commission sera perçue à raison de :
  - 1 % du prix d'acquisition dès sa réalisation.
  - 0,5 % supplémentaires dès lors que les surfaces sont louées à plus de 90 %.

La commission sur les acquisitions est ramenée à 0,5 % HT, perçue intégralement lors de l'acquisition, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la société de gestion.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 1 067 677,00 € HT.

### Rémunérations sur acquisitions :

Au cours de l'exercice 2019, les SCI ont acquis des immeubles. Ces SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par souci de transparence envers les associés de la SCPI, la société de gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI.

Pour l'exercice 2019, ces avoirs sont émis pour un montant total de 455 466,51 € et se décomposent comme suit :

- SCI AIRS pour un montant de 455 466,51 €.

### Conventions d'avances en compte courant :

Ces avances en compte courant non rémunérées ont pour objet le financement par la SCPI EDISSIMMO de l'activité de sociétés dans lesquelles votre SCPI a pris une participation. Les soldes de ces avances s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

- SCI AJP94 : 15,50 €
- SCI SAINT HONORE BOETIE : 173 276,00 €
- SCI LALI : 11 402,07 €
- SCI SEO : 2 448,30 €
- SCI DE MONARCH : 7 586 269,17 €
- SCI OMEGA : 5 780 997,57 €
- SCI XENIOS : 426,50 €
- SCI STRESEMANN : 1 268 800,00 €
- SCI DEUTSCHLAND 2018 : 1 400 000,00 €
- SCI UBERSEERING : 215 401,87 €
- SCI EKINOX : 37 997,06 €
- SCI MUNICH104 : 16 279,00 €
- SCI EVIDANCE : 13 569 490,45 €
- SCI HEKLA : 755 146,00 €
- SCI GEORG : 50 000,00 €
- SCI BATIGNOLES LOT 09 : 12 515 988,52 €
- SCI AIRS : 6 352 538,50 €
- SCI POSTBOCK : 0,02 €
- SCI TRUDAINE 2 140 307,00 €

L'avance en compte courant à la SCI IRAF pour un solde de 25 824 952,14 € au 31 décembre 2019 a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 420 464,76 € au taux de 1,34 %.

L'avance en compte courant à la SCI HOLD pour un solde de 10 697 037,04 € au 31 décembre 2019 a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 141 012,098 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.

### b) Sans exécution au cours l'exercice écoulé

#### Rémunération sur les cessions de parts

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission égale à 5,98 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2019, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

#### Rémunération sur les transferts de parts

L'article XVIII des statuts prévoit pour la société de gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100 € HT par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 € HT par acte lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2019, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à 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 16 285 650,31 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2019, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2020.

### 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 : 106 087 563,43 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 100 893 436,58 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 16 285 650,31 €

constitue un bénéfice distribuable de : 223 266 650,32 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 134 886 988,55 €
  - Dont : 111 492 443,73 €  
soit : 8,71 €

par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2019

- Dont : 23 394 544,82 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2020

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 88 379 661,77 €

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2020, ressortirait à 111 774 206,59 €, soit 8,09 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2019.

### Septième résolution

(*Dotation du fonds de remboursement*)

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

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,

**prend acte** que, conformément à la décision précitée et l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF, la Société de gestion a doté le fonds de remboursement au premier trimestre 2020 d'un montant de 30 000 000,00 euros par prélèvement sur le montant des produits de cession d'éléments du patrimoine locatif intervenus en 2019 et non réinvestis,

**prend acte** que les liquidités ainsi affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés,

**prend acte** que la reprise ultérieure des sommes disponibles sur le fonds de remboursement devra être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés.

### 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 8 872 221,60 €, soit 0,69 € 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 728 778,00 €.

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 448 933,41 €.

## 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 : 2 972 980 264,32 €, soit 196,38 € par part,
- valeur de réalisation : 3 077 940 616,06 €, soit 203,31 € par part,
- valeur de reconstitution : 3 567 084 175,80 €, soit 235,62 € 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. Claude BOULAND, M. Hervé DELABY, M. Jean-Yves LAUCCOIN, M. André MEDEORE, M. Jean-Luc PAUR) 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	Claude BOULAND
Vice-Président	Hervé DELABY
Membres	Xavier DECROCCQ
	Alain FORTOUL
	Bernard POUILLE
	Hubert LIGONES
	François CAPES
	SPIRICA
	François PERIMONY
	Xavier BONAMY
	André MADEORE
	Jean-Yves LAUCOIN
	Thierry GARCIA
	Jean-Luc PAUR

Les mandats de Messieurs Jean-Yves LAUCOIN, Claude BOULAND, Hervé DELABY, Jean-Luc PAUR et André MADEORE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Cinq postes sont à pourvoir.

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

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Claude BOULAND	68	Viticulteur	318	0
2	Jean-Yves LAUCOIN	61	Expert-Comptable	1 270	0
3	André MADEORE	73	Retraité Aéronautique	400	0
4	Hervé DELABY	65	Médecin retraité	1 724	0
5	Jean-Luc PAUR	68	Responsable d'Agence retraité	550	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Daniel MONGARNY	68	Retraité de la fonction publique	200	11 parts Rivoli Avenir Patrimoine 17 parts Oustal des Aveyronnais
2	Max WATERLOT	68	Retraité Expert judiciaire auprès des Tribunaux	1 128	20 parts Amundi Défi Foncier 40 parts Amundi Défi Foncier 2 28 parts Reximmo Patrimoine 3 994 parts Rivoli Avenir Patrimoine
3	SCI SABLEX SI			1 545	72 parts L'Oustal des Aveyronnais 862 parts Rivoli Avenir Patrimoine
4	Hubert GOETZ	67	Ingénieur retraité	327	2 parts Reximmo Patrimoine 4 25 parts Premely Habitat 2 40 parts Premely Habitat
5	Guy PROFIT	71	Agriculteur retraité	1 134	25 parts Premely Habitat
6	SC PAT MARTINEAU			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.