

Immobilier

STEIGENBERGER

Rapport Annuel 2022

Edissimmo

SCPI de bureaux à capital variable



LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	8
Conjoncture macro-économique et Immobilière	9
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	40
Comptes annuels au 31 décembre 2022	60
Annexe aux comptes annuels	65
Rapport général du Conseil de Surveillance	84
Rapports des Commissaires aux Comptes	86
Texte des résolutions	89
Annexe aux résolutions ordinaires	91

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance - Edissimmo

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	CBA

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Résumé de l'activité de la SCPI

L'année 2022 a été marquée par :

- **1^{er} semestre**, dans la continuité de l'exercice 2021 :
 - Collecte soutenue avec une poursuite des investissements,
 - Bonne activité locative.
- **2^e semestre** avec une forte hausse des taux qui n'a cessé d'augmenter :
 - Ralentissement de la collecte,
 - Diminution des transactions immobilières et baisse modérée des valeurs d'expertises.

L'activité locative et les résultats

L'activité locative

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier (TOF) annuel 2022 ressort à 90,16 %, en très légère baisse par rapport à 2021 (90,88 %). Nous notons une hausse de 1 point des locaux sous franchise, 7,18 % en 2022 contre 6,18 % en 2021, liée à la progression des mesures d'accompagnement constatée de façon systématique sur le marché immobilier tertiaire. Les locaux en cours de restructuration ont baissé, se situant à 0,93 % contre 2,54 % en 2021, en raison principalement de la fin des travaux de l'immeuble Boston à Issy les Moulineaux (entièrement reloué) et de l'immeuble O12 à Paris (loué à 55 % à fin 2022).

- **Les principales locations** (en quote-part Edissimmo) portent sur les actifs suivants :
 - l'immeuble de 4 000 m² de bureaux à Issy-les-Moulineaux, restructuré, loué intégralement à un unique locataire,
 - l'immeuble de rue Trudaine Paris 9^e, livré début 2022, loué principalement à un co-worker,
 - 4 locations sur l'immeuble Cœur Défense pour une surface de 2 200 m²,
 - une surface de 17 000 m² loués sur un des trois bâtiments de logistique de Châtres,
 - 1 500 m² de bureaux sur l'immeuble situé Rue Oradour sur Glane à Paris 15^e, venant juste d'être rénové avec des travaux ayant permis de transformer des espaces aveugles (ex-studio audiovisuel) en espaces de convivialité et de bureaux et, de répondre aux nouvelles demandes des locataires.
- **Les principales libérations** ont concerné (en quote-part d'Edissimmo) :
 - 2 300 m² de bureaux à Munich,
 - 1200 m² de bureaux sur l'immeuble "le Stadium" à Saint-Denis,
 - 1 000 m² de bureaux Rue de Douai Paris 9^e, loué à une école dont la situation financière ne permettait plus de faire face au loyer depuis le Covid. Nous avons négocié un départ incluant le paiement de l'intégralité des loyers dus par le locataire. L'actif est actuellement en cours de restructuration.
 - Le commerce du Printemps à Metz, actif cédé en 2022 nécessitant une très lourde restructuration accompagnée d'une durée de portage de la vacance longue,

Le résultat

Le résultat de votre SCPI, est en hausse de 6,9 % par rapport à 2021 pour s'établir à 7,57 € par part. Les principales évolutions sont les suivantes :

- **Evolutions positives** :
 - Loyers et produits des filiales de près de 7 %, soit plus de 10 M€,
 - Très forte diminution des différentes provisions (diminution de plus de 3 M €) et plus particulièrement celles pour créances locataires douteuses avec une reprise de provision de 2,17 M€ à nuancer par un passage en perte de 679 K€. L'ensemble des provisions a un impact de -25 K€ en 2022, contre -3,1 M€ en 2021.
 - Légère baisse des charges immobilières de l'ordre de 700 K€ (due principalement à l'effet positif des rééditions de charges).
 - Baisse des charges financières bancaires de 1,2 M€ avec peu de crédit court terme tiré.
- **Stabilité** :
 - Frais généraux en hausse légère de 200 K€ (+1,21 %), principalement due à celle des frais divers de gestion (augmentation de la rémunération de gestion corrélativement à celle des loyers, baisse des impôts étrangers).

La distribution

La distribution annuelle 2022 s'est élevée à 8,53 € par part avec un 4^e acompte trimestriel de 2,31 € par part, supérieure de 0,24 € par part aux distributions des 3 premiers trimestres de l'année. Cette distribution, identique à celle de 2021, est conforme au prévisionnel qui avait été annoncé en début année.

Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 5,03 € par part à fin 2022, soit près de 7 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2023.

Au titre de 2023, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,07 € ou 2,08 € par part, soit 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements à venir les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part.

Collecte, Investissements et Cessions

La collecte nette après déduction des retraits et des frais de souscription s'est élevée à 163 M€ en 2022, en retrait de 30 % par rapport à 2021 après un 2^e semestre en baisse de moitié par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Les investissements

Cette collecte a permis de réaliser **plusieurs investissements**, plus particulièrement au cours des 3 premiers trimestres de l'année :

La diversification des acquisitions s'est poursuivie avec une orientation particulière sur l'hôtellerie & résidence service et le commerce, pas de logistique cette année compte tenu de la concurrence très forte sur cette classe d'actif qui continue à plaire.

▶ Les acquisitions

23 M€ - Paris 9^e
Hôtel entièrement loué.



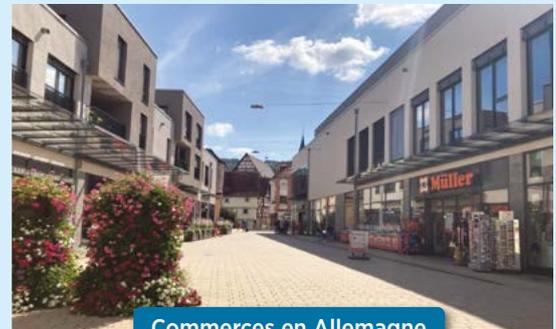
Hôtel Soho - Paris 9^e

37 M€ - Pessac (33)
Supermarché loué à une enseigne nationale.



Pessac

4 M€ - Allemagne
Portefeuille de commerces



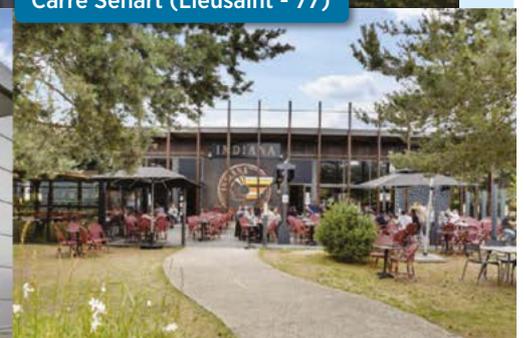
Commerces en Allemagne

10 M€ - Aix-en-Provence (13)
Résidence senior pré-louée en VEFA dont la livraison est prévue mi 2024,

64 M€ - Lieusaint (77)
Ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart", entièrement loué.



Carré Sénart (Lieusaint - 77)



▶ Livraisons d'immeubles

L'ensemble immobilier à Madrid (Espagne), situé à Calle de Alcalá :

- Le 1^{er} bâtiment de bureaux a été livré et loué à hauteur de 90 % à un groupe français dans le secteur des cosmétiques en décembre 2022.
- Le 2^e bâtiment a été livré à la fin du 1^{er} trimestre 2023 sous garantie locative.

.....

- **Rue de Trudaine Paris 9^e**, pré-loué à une entreprise leader du co-working

.....

- **Tour Hekla**, La Défense Puteaux (92), livrée au 4^e trimestre. La commercialisation locative est en cours.

Madrid - Calle de Alcalá



Hekla - La Défense



rue de Trudaine, Paris 9^e



Cessions

- Deux cessions ont été signées en 2022 pour 41 M€ :

- l'immeuble de Rueil-Malmaison (92)
- le commerce vacant à Metz (57) pour 5 M€.

- Plusieurs promesses de vente ont été signées fin 2022 et actées début 2023 :

- Promesse de vente des 2 actifs (appartenant à un même ensemble immobilier) pour 56,2 M€ situé à Puteaux, nécessitant une lourde restructuration. Celle-ci aurait privé de loyers votre SCPI le temps de l'obtention des permis de travaux, la durée de construction et le suivi de la commercialisation des surfaces rénovées,
- Promesse de vente de l'actif Mazagran situé Rue du Val de Marne Paris 13^e pour 27 M€, en moins-value de l'ordre de 18 %. Cette moins-value se justifie par un important risque de départ du locataire principal, voire de diminution forte de ses surfaces, accompagné d'importants travaux à court terme.

Valorisation

Le contexte économique et financier s'est traduit par une hausse des taux de rendement en immobilier d'entreprise, conduisant à une baisse de la valorisation de la majorité des actifs de la SCPI, et ce malgré l'indexation élevée des loyers constatée depuis quelques trimestres et la hausse de certaines valeurs locatives pour des actifs recherchés.

Les actifs français représentant 76 % du patrimoine n'ont baissé que de 2,1 % alors que les actifs à l'étranger ont baissé plus fortement, expliquant la baisse annuelle de 3,6 % sur l'ensemble du patrimoine. Historiquement, les marchés du Nord de l'Europe réagissent à la baisse comme à la hausse plus rapidement et fortement que les marchés de l'Europe du Sud. Ce constat s'est à nouveau confirmé.

Cette variation s'est traduite par une baisse également de la valeur de réalisation de 5,18 % au 31 décembre 2022. L'écart supérieur par rapport à la baisse des valeurs d'expertise s'explique

en partie par la distribution de réserves pour compléter le résultat annuel et par l'impact de la baisse des valeurs expertises concentré sur le passif diminué de la dette (qui est d'environ 25 % sur la valorisation de vos parts). La valeur de réalisation s'élève à 193,60 € par part et la valeur de reconstitution à 222,83 € par part au 31 décembre 2022.

Le prix de souscription de 237 € se situe à 6,36 % au-dessus de la valeur de reconstitution, celui-ci est conforme à l'obligation réglementaire de rester dans un tunnel de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution.

Vous trouverez, à la fin de ce rapport, les résolutions à caractère ordinaire sur lesquelles vous êtes amenés à voter à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire relative à la clôture des comptes au 31 décembre 2022.

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

Cette année, votre SCPI a réalisé auprès d'un autre Fonds géré par Amundi Immobilier et au travers de sa filiale OPPCI Ergamundi co-détenue avec d'autres SCPI d'Amundi Immobilier, une acquisition d'une participation dans un portefeuille de 4 commerces allemands situés à Bad Urach, Rotenburg, Mosbach et Bad Mergentheim à un rendement moyen de 4,46 %, pour 3,9 M€.

L'acquisition a été réalisée sur la base des expertises et de la comptabilité des structures qui détiennent les actifs. Il a été demandé aux experts de l'OPPCI de valoriser ces actifs, le prix d'achat correspond à la valeur retenue par les experts.

Les perspectives 2023

S'agissant de votre SCPI, la priorité va être donnée au remplissage du patrimoine. Une attention particulière sera portée à :

- la recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation comme la Tour Hekla principalement et le 2^e immeuble de Madrid,
- au remplissage des autres surfaces vacantes en particulier à la Défense et à l'étranger,
- la location des surfaces vacantes (ou se libérant prochainement) des actifs pouvant conduire à un redéveloppement total de certains immeubles, tel que l'immeuble Marido à Issy les Moulineaux. Cet actif va être libéré par le locataire historique mi 2023, il nécessite d'importants travaux à la fois de remise à niveau pour les éléments techniques et l'optimisation des espaces pour répondre aux attentes actuelles des locataires. Il présente déjà des marques d'intérêt pour la relocation compte tenu de sa bonne localisation et de son loyer compétitif.
- l'arbitrage de certains actifs matures ou d'immeubles ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Edissimmo.

Au 2^e semestre 2023 la livraison de l'immeuble Château des Rentiers à Paris 13^e loué à une résidence senior contribuera positivement à la performance de la SCPI.

La SCPI Edissimmo poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier en déployant le plan de travaux budgété et provisionné. La SCPI continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois. Le produit des cessions sera affecté en priorité au remboursement des financements arrivant à échéance compte tenu de la hausse des taux de financement constatée et pouvant désormais atteindre 4,5-5 %.

Distribution prévisionnelle

En ce début d'année 2023, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,07 € ou 2,08 € par part, soit 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part.

Fonds de remboursement

Votre SCPI Edissimmo a continué à avoir une collecte nette positive jusqu'en novembre 2022, mais nous constatons un ralentissement de la collecte depuis quelques mois se traduisant par des parts en attente de retrait n'ayant pas dépassé le mois d'attente jusqu'à présent.

Dans le cas où certaines parts resteraient en attente de retrait pendant plusieurs mois, la Société de Gestion aurait la possibilité d'utiliser le Fonds de Remboursement en le constituant via le produit de cessions, tel que nous l'avions fait au début de la crise du Covid en 2020 sans qu'il n'y ait eu besoin de l'activer.

En quoi consiste le Fonds de Remboursement ?

Cette solution permettrait aux associés ayant une demande de retrait en attente depuis plusieurs mois dans le carnet d'ordres de pouvoir exécuter leur ordre autrement que sur le marché primaire, en contrepartie d'un prix décoté par rapport au prix de retrait actuel sur le marché primaire.

A quel prix ?

La détermination du prix d'exécution du Fonds de Remboursement est effectuée selon la réglementation applicable et doit être compris entre la valeur de réalisation et la valeur de réalisation diminuée de 10 % soit à un prix décoté du prix de retrait. Le Fonds de Remboursement est utilisable dans la limite du montant doté et applicable selon le rang d'horodatage des ordres de retrait de parts sur le marché primaire.

Comment ça marche ?

Si le Fonds de Remboursement est mis en place, la société de gestion adressera un courrier indiquant les modalités d'utilisation à l'ensemble des porteurs de parts éligible à son utilisation. L'associé aura le choix s'il accepte la décote de basculer son ordre du marché primaire vers le Fonds de Remboursement dans la limite de la dotation qui sera faite dans le Fonds de Remboursement.

Chiffres clés

au 31/12/2022

Edissimmo SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
1986

Nombre d'associés
60 574

Nombre de parts souscrites ⁽¹⁾
17 679 675

Capitalisation
4 190 082 975 €

Les performances ⁽²⁾

(précisions en page 46)



Résultat par part
7,57 €



Dividende brut
par part ⁽⁵⁾
8,53 €



Taux de distribution
3,64 %



Rendement global
immobilier
-1,54 %



Taux de rendement
interne (TRI)
TRI 5 ans : **2,55 %**
TRI 10 ans : **4,33 %**

Note ESG
64/100

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
197 ⁽³⁾

- Surface du patrimoine
1 098 030 m²
- Nombre de locataires
1 889
- Taux d'occupation
financier annuel ⁽⁴⁾
90,16 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

■ Valeur comptable	3 378 643 128,59 €	191,10 €
■ Valeur de réalisation	3 422 779 454,16 €	193,60 €
■ Valeur de reconstitution	3 939 599 582,22 €	222,83 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



■ Régions	19,30 %
■ Ile-de-France	34,64 %
■ Paris	22,19 %
■ Etranger :	23,87 %
dont	
Allemagne : 14,58 %	Autriche : 0,91 %
Pays-Bas : 3,10 %	Belgique : 0,83 %
Espagne : 3,13 %	Rép.Tchèque : 0,69 %
	Pologne : 0,63 %

Répartition sectorielle



■ Bureaux	71,65 %
■ Commerces	12,60 %
■ Logistique	8,56 %
■ Hôtels	4,60 %
■ Locaux d'activité	1,52 %
■ Clinique	0,54 %
■ Résidences services	0,53 %

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

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

(4) Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM (voir page 42).

(5) Avant impôt sur revenus financiers.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Europe - Bureaux

Avec près de +10 % sur 1 an, dans un échantillon de 28 marchés, la demande placée de bureaux européens a poursuivi sa progression en 2022, sans toutefois retrouver son niveau pré-Covid. Sur 12 mois glissants, un ralentissement a été observé en fin d'année.

La qualité des prestations des bureaux et leur localisation restent un élément important pour les entreprises afin de recruter et conserver leurs collaborateurs.

Au 4^e trimestre 2022, le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux de 15 pays européens (UE-15) atteint 9,3 % d'après CBRE. En hausse depuis la COVID-19, il reste inférieur au pic de fin 2013. Les différences restent marquées selon les villes et les sous-marchés, l'offre restant souvent plus rare dans les quartiers centraux des affaires.

L'année 2022 a été favorable aux loyers faciaux prime dont la croissance a été forte, 6,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2022 en UE-15, une performance permise par la rareté généralement observée dans les secteurs centraux pour les actifs de qualité. La situation est moins favorable dans les secteurs sur-offreurs.

Focus sur l'impact du télétravail

La COVID 19 a joué un rôle d'accélérateur de la tendance au télétravail, conduisant à une certaine hybridité des modes de travail (mixité entre télétravail et travail au bureau pour une même personne). Par exemple, 77 % des entreprises considèrent que proposer du télétravail ou des modes de travail hybrides est crucial pour attirer et retenir les talents (source JLL, "Enquête 2022 sur le Future of Work", étude mondiale réalisée en avril et mai 2022).

Les bureaux devraient rester essentiels, notamment pour favoriser les synergies et les échanges entre collaborateurs ; près de $\frac{3}{4}$ des entreprises interrogées par JLL considèrent que sur le long terme les bureaux sont clés pour leur organisation et moins de 5 % des entreprises interrogées par CBRE ont l'intention d'être en télétravail à 100 % (source EMEA office sentiment survey 2022, entreprises d'Europe Moyen Orient Afrique).

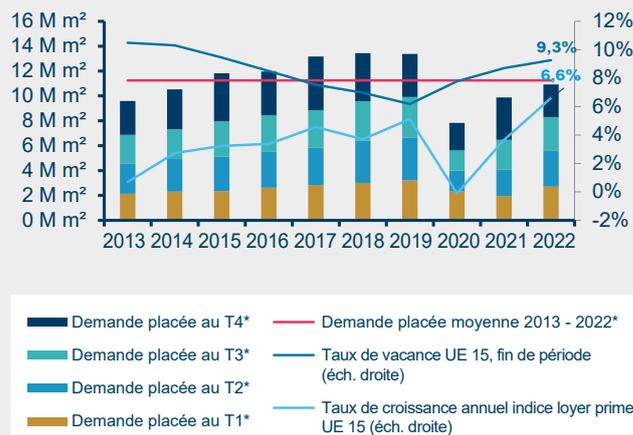
Ces évolutions peuvent favoriser une certaine flexibilité de la gestion immobilière des entreprises, par exemple via le recours à des espaces de coworking pour une partie des surfaces. De même, le télétravail associé à la mise en place de flex office (moins d'un poste de travail par salarié) devrait peser sur l'empreinte immobilière de certaines entreprises. Une enquête de CBRE auprès d'utilisateurs en Europe Moyen-Orient Afrique montre que, hors croissance externe, la surface totale devrait dans les 3 ans baisser pour 45 % des répondants, être stable pour 13 % et augmenter pour 41 % des répondants. Il apparaît ainsi que la tendance baissière des surfaces n'est pas à généraliser et que les évolutions de l'empreinte immobilière sont contrastées.

Evolution du PIB et de l'inflation

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Taux de vacance bureaux dans différentes villes et leur QCA - T4 2022



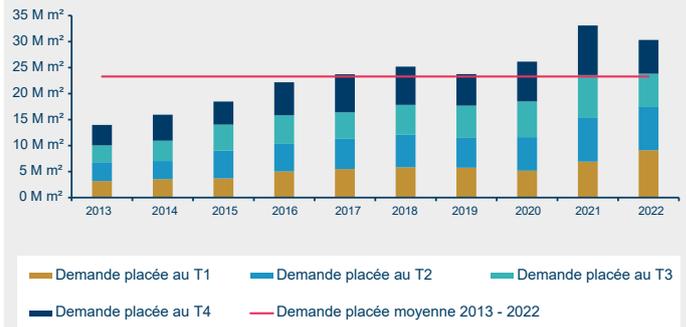
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

Europe - Logistique

Bien qu'en recul, la demande placée en logistique est restée élevée en 2022 dans un échantillon de 9 pays européens, affichant la 2^e performance de la décennie en nombre de m² commercialisés.

La rareté dans les secteurs prime a fait augmenter les loyers faciaux prime dans ces secteurs, +9 % sur 1 an au 4^e trimestre 2022 selon l'indice CBRE de la zone euro pour le secteur industriel/logistique.

Demande placée de logistique dans 9 pays *



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2022 T4) ; Les évolutions peuvent varier d'une source à l'autre
*Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Pologne, République Tchèque, Royaume-Uni

Europe - Investissement

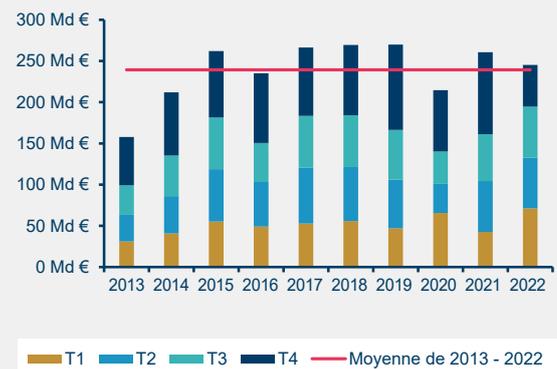
L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse.

Cela a généré de l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, amenant à un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2nd semestre 2022. Des écarts significatifs ont pu être observés entre prix proposés et attentes des vendeurs, pesant sur les volumes investis : baisse de près de 50 % sur 1 an des investissements en immobilier d'entreprise en Europe au 4^e trimestre 2022. Les volumes 2022 sont néanmoins proches de la moyenne décennale.

La hausse des coûts de financement a favorisé une remontée des taux de rendement prime qui étaient à des niveaux historiquement bas, ce qui a entraîné une certaine baisse des valeurs des actifs, modérée a minima partiellement par des perspectives d'indexation haussières ou des hausses de loyers de marché pour, par exemple, certains actifs centraux et de qualité.

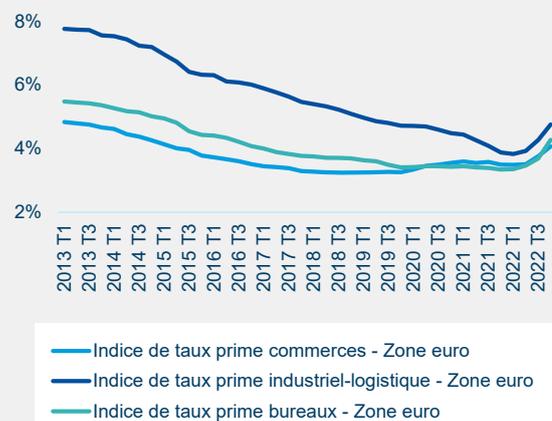
L'évolution de taux de rendement prime bureaux diffère selon les villes, notamment de l'ordre de + 60 points de base à Paris sur 1 an au 4^e trimestre 2022, davantage aux Pays-Bas ou en Allemagne.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

Indice de taux de rendement prime - Zone euro



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

France : tendances 2022

Bureaux - Ile-de-France

En 2022, la demande placée en Ile-de-France atteint 2,1 millions de m², poursuivant son rebond mais restant légèrement en deçà de la moyenne décennale. L'attrait pour les secteurs centraux et bien desservis par les transports s'est maintenu ; Paris et La Défense ont dépassé leur moyenne décennale en termes de m² commercialisés.

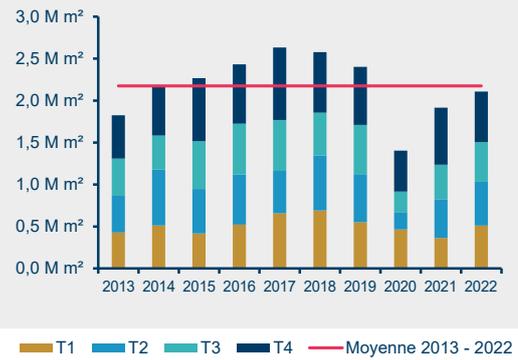
L'offre immédiate francilienne est en hausse sur 1 an avec environ 4,3 millions de m² au 4^e trimestre 2022. Le taux de vacance est de l'ordre de 7,5 % en Ile-de-France. L'hétérogénéité demeure importante avec une rareté plus marquée dans Paris Centre Ouest (secteur regroupant les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris) avec moins de 3 % de vacance selon CBRE. Dans ce contexte les loyers faciaux ont connu une pression haussière dans le quartier central des affaires en 2022.

Les avantages commerciaux (mesures d'accompagnement comme des franchises de loyers,...) en Ile-de-France sont en hausse, atteignant en moyenne 24,6 % au 4^e trimestre 2022 pour les surfaces supérieures à 1 000 m² ; ils sont généralement plus élevés dans les secteurs où l'offre est abondante.

Les bureaux à la Défense

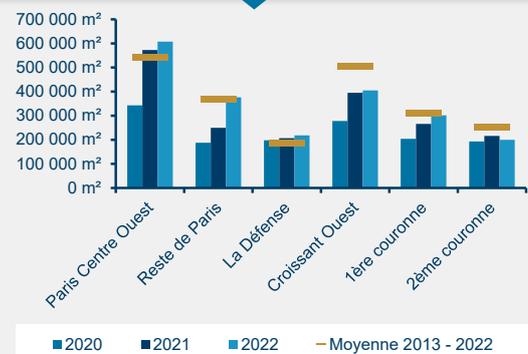
Le marché de bureaux de la Défense a connu une année 2022 satisfaisante en termes de commercialisations, avec une demande placée à près de 220 000 m², soit un niveau supérieur de près de 15 % à la moyenne décennale. Comme lors du précédent pic de vacance au milieu des années 2010, les livraisons de surface ont participé à une forte hausse du taux de vacance par rapport à la période pré Covid. Ce dernier a atteint environ 16 % fin 2022, synonyme de suroffre. Le volume plus limité des livraisons vides ces prochaines années et les qualités intrinsèques du secteur (dont la desserte en transports publics et des immeubles rénovés, de qualité et labellisés) sont néanmoins des éléments favorables.

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



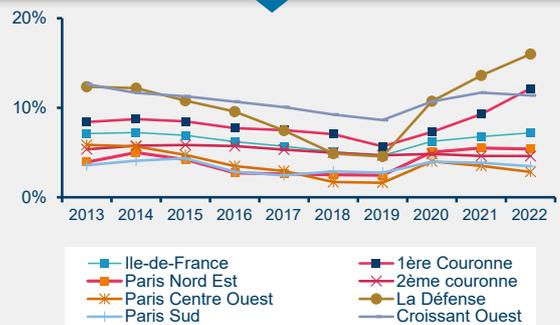
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2022)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)

Taux de vacance par secteurs, fin de période



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

Investissement en immobilier - France

Sur l'année 2022, environ 29 Mds € ont été investis en France (immobilier d'entreprises dont hôtels) selon CBRE, un niveau en légère hausse sur 1 an et proche de la moyenne décennale. Comme en Europe, les volumes investis ont fortement diminué au 4^e trimestre 2022, en raison d'un plus grand attentisme des investisseurs. Aussi, les taux de rendement prime (actifs les mieux placés) ont augmenté, concomitamment à un réajustement des valeurs et partiellement compensé par l'indexation positive des loyers.

Les bureaux demeurent la première classe d'actif en termes de volumes investis ; les commerces ont confirmé leur rebond, représentant en 2022 près de 19 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.

Investissements directs en immobilier d'entreprise en France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

Commerces - France

En France, les dépenses de consommation des ménages ont augmenté de 2,7 % en 2022. Cependant au 4^e trimestre 2022, ces dernières ont reculé, notamment dans un contexte inflationniste.

L'indicateur synthétique du climat des affaires pour le commerce de détail s'est dégradé en 2022, affichant en fin d'année un taux inférieur de 8 % environ à sa moyenne de longue période.

Le marché demeure segmenté et en mutation, avec en particulier les difficultés de certaines enseignes de prêt à porter. Une hausse

de la fréquentation des centres commerciaux a été observée, sans toutefois retrouver un niveau pré-Covid. Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables pour les boutiques de pied d'immeuble, tandis que les retail parks enregistrent des loyers souvent assez bas.

Nous observons aussi une hausse de taux de rendement prime en fin d'année, dans des proportions moindres que pour les bureaux ou la logistique.

Convictions et Perspectives 2023

Europe

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Le ralentissement de la croissance pourrait peser sur les décisions immobilières de certains utilisateurs. Néanmoins, la volonté de recruter et conserver les talents et l'évolution des modes de travail conduisent à adapter les bureaux, autant d'éléments favorables à l'activité de ce marché.

Le contexte inflationniste est propice à l'indexation des loyers des baux en cours, même si ce mécanisme varie selon les pays et pourrait pénaliser financièrement certains locataires. En termes

d'évolution des loyers de marché, les secteurs centraux où l'offre de qualité est relativement rare apparaissent les plus résilients.

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant a minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la lisibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant a minima les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés en termes de valeur compte tenu des travaux à effectuer.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4).

Définitions

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

Offre immédiate : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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

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

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

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

Le dernier rapport publié le 2 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽¹⁾ soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

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

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

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

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable notamment :

- en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable) après son changement de gouvernance
- en s'associant à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI).

Actions qui seront détaillées ci-après

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

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

Label ISR



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

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

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

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

Il présente également les nouvelles exigences réglementaires :

- Au plan européen, les réglementations : **SFDR**⁽²⁾ et **Taxonomie**⁽³⁾ :

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de **rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050**.
- Elles visent respectivement à **instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables** au point de vue environnemental.

- Au plan national, les exigences de **la Loi française Climat & Résilience**⁽⁴⁾ du 22 août 2021.

Plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de **mise en oeuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre**.

(1) Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

(2) Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=FR>

(3) Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=F>

(4) Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924>

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

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :**

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

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

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

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

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

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

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



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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

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

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

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

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de mise à jour de ce label.



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

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

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

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

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

La stratégie ISR – Investissement Socialement Responsable du Fonds EDISSIMMO

Le Fonds EDISSIMMO est composé de 197 actifs.

- dont 71,65 % d'immeubles de bureaux (en valeur) et le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités.
- dont 76,13 % en France et 23,87 % en Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Autriche, République Tchèque, Belgique et Pologne.

1) La notation des actifs du Fonds EDISSIMMO

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020.

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

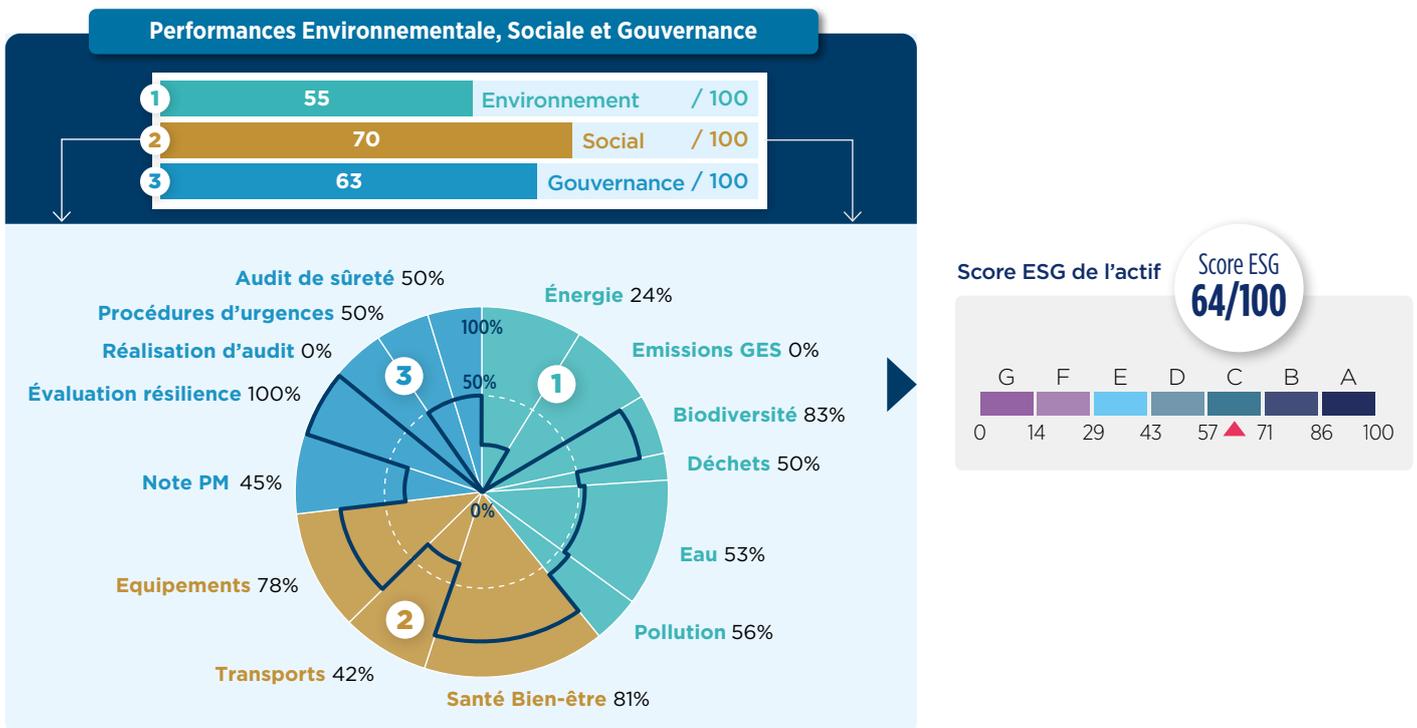
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

- **Environnement** 1 Les notes obtenues sur les 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100.
- **Social** 2 Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).
- **Gouvernance** 3

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

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

- A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
 - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
 - "Best-in-progress" : c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
 - "Best-in-Class" : c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
 - Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.
- 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'actions pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif (à la vente).



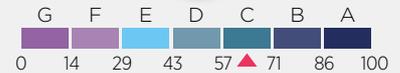
• Score ESG de EDISSIMMO

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

Score ESG global de EDISSIMMO

Performance ESG de EDISSIMMO (valeur vénale)

Score ESG
64/100



Ainsi EDISSIMMO obtient le score ESG global de 64 / 100

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

Les actifs dits BEST-IN-CLASS

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

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

Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.



REPUBLIQUE FRANCAISE

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

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

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

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

Les cinq actifs immobiliers les plus performants : meilleur score ESG

- Ils correspondent aux **actifs les mieux notés** au sein de la SCPI en termes de performance ESG.
- Ils font tous partie de la poche **Best-In-Class** de la SCPI composée des actifs bénéficiant d'une performance extra-financière satisfaisante.
- Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée de détention voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

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

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



Bureaux
16 970 m²

Score ESG
88/100
au 31/12/2022



Environnement : 86/100

Gestion de l'eau :

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

Consommation d'énergie renouvelable :

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

Performance carbone :

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

Social : 92/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être

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

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

United (en indivision)
6 boulevard Douaumont,
92000 Clichy



Bureaux
7 695 m²

Score ESG
84/100
au 31/12/2022



Environnement : 77/100

Végétalisation et Biodiversité : Immeuble équipé de terrasses et de patio végétalisés d'une surface de 400 m².

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

Consommation d'énergie renouvelable :

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

Social : 90/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être

- Mise à disposition d'un espace détente.

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

Nouveau Bercy (en indivision)

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



Bureaux
12 970 m²

Score ESG
81/100
au 31/12/2022



Environnement : 72/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

Gestion des déchets :

- Possibilité de recueillir et trier 4 types de déchets recyclables

Pollution/Gaz à effet de serre :

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

Social : 95/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

SA65 Barcelona (SCI Avila)

Calle Sancho de Avila 65
Barcelone - Espagne



Bureaux
8 305 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2022



Environnement : 77/100

Energie renouvelable :

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

Eau :

- Installation d'équipements hydro économes.

Social : 88/100

Mobilité :

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

Santé et bien-être :

- Mise à disposition d'un espace de détente sur le toit de l'immeuble.

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

Grand Stade (SCI Airdf)

261, boulevard de Tournai,
59650 Villeneuve d'Ascq



Bureaux
18 965 m²

Score ESG
82/100
au 31/12/2022



Environnement : 76/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

Végétalisation et Biodiversité :

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

Social : 87/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

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

Les 5 actifs immobiliers de EDISSIMMO les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche **Best-In-Progress**. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de EDISSIMMO : 54/100.

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

Mosaic Cergy (SCI Cergy 502)

21-23 rue du Petit Albi, Parc de Cergy,
95800 Cergy



Commerces
34 318 m²

Score ESG
44/100
au 31/12/2022



Environnement : 38/100

↳ Note potentielle : 53/100

Gestion de l'eau : installer des équipements hydro économes dans les sanitaires (chasse d'eau à débit restreint, mousseurs)

Gestion de l'eau :

- installer des sous-compteurs pour mesurer la consommation d'eau par locataire,
- mettre en place des dispositifs pour réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site (une cuve de rétention ou de bassins d'orages).

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 53/100

Réalisation d'un audit de sécurité.

105 Faubourg St-Honoré

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



Bureaux
5 592 m²

Score ESG
41/100
au 31/12/2022



Environnement : 28/100

↳ Note potentielle : 46/100

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

Consommation d'énergie renouvelable :

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

Social : 53/100

↳ Note potentielle : 60/100

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

Pont des Gabres

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



Commerce
4 663 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2022

Environnement : 29/100

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

Social : 45/100

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

48-50 Grandes Arcades

(SCI Arpe)

48-50 rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg



Commerce
121 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2022

Environnement : 29/100

↳ Note potentielle : 49/100

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

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 57/100

Santé et bien-être :

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

67 Grandes Arcades

(SCI Arpe)

67, rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg



Commerce
62 m²

Score ESG
38/100
au 31/12/2022

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

Gestion de l'eau :

- Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 52/100

Santé et bien-être :

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

Les 5 actifs immobiliers de EDISSIMMO les plus importants en valeur

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

Tour Hekla (SCI Hekla)

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



Bureaux
24 860 m²

Score ESG
80/100
au 31/12/2022



Environnement : 70/100

L'ensemble des équipements de chauffage, ventilation et climatisation prévus dans la tour seront de très hautes performances et par conséquent très peu énergivores.

Social : 96/100

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

Transports :

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

Equipements et bien-être :

- auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol.

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

Cœur Défense Paris

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



Bureaux
182 760 m²

Score ESG
76/100
au 31/12/2022



Environnement : 65/100

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

Social : 89/100

Transports : offre multiple de services.

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

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

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

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

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

In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,
75009 Paris



Bureaux
19 855 m²

Score ESG
73/100
au 31/12/2022



Environnement : 78/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

Gestion des déchets :

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

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

Social : 80/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

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

Loopsite (SCI Munich 104)

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich,
Allemagne



Bureaux
42 000 m²

Score ESG
59/100
au 31/12/2022



Environnement : 59/100

Gestion de l'eau :

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

Gestion des déchets :

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

Social : 63/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Potsdamer Platz

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



Bureaux
19 800 m²

Score ESG
53/100
au 31/12/2022



Environnement : 42/100

Gestion de l'eau :

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

Social : 53/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être :

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

3) Les certifications des actifs immobiliers du Fonds EDISSIMMO

Au 31/12/2022 la SCPI EDISSIMMO compte 42,95 % des actifs en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre 47,65 % en 2021.

Les certifications d'un immeuble

West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France
92300 Levallois-Perret

Bureaux
28 000 m²

Score ESG
75/100
au 31/12/2022



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m² répartis sur huit étages.

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

Il comprend 4 000 m² de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

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

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

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

Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI EDISSIMMO en 2022

1) Les huit indicateurs suivis sur EDISSIMMO

Dans le cadre de sa politique ISR⁽¹⁾, la SCPI suit plus spécifiquement **8 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement**, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG. Cette notation concerne tous les actifs immobiliers gérés par EDISSIMMO.

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

- Pour **les 2 premiers enjeux**, la référence utilisée est issue des données de l'index énergétique et carbone de Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies du Fonds.
- Pour **les 6 enjeux suivants**, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

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

Les huit enjeux environnementaux de EDISSIMMO au 31/12/2022

1 Enjeu énergétique

155 kWh/m² par an
(174 en 2020)
Note Edissimmo

157 kWh/m² par an
Note référence Index
énergétique Deepki

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

Au 31/12/2022, la moyenne de performances énergétiques des immeubles de la SCPI Edissimmo est de 155 kWh/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 157 kWh/m²/an.

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

2 Enjeu carbone

CO₂

26 kgCO₂/m²
(27 en 2021)

Note Edissimmo

31,94 kgCO₂/m²

Note référence Index carbone Deepki

► **La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO₂ par mètre carré.** Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2022, la moyenne des performances carbonées des immeubles d'Edissimmo est évaluée à 26 kgCO₂/m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 31,94 kgCO₂/m² et par an. Le fonds EDISSIMMO est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

3 Enjeu mobilité



37,6
(39,6 en 2021)

Note Edissimmo

39,46

Note référence Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- racks à vélos bien éclairés et sécurisés
- vestiaires hommes et femmes séparés
- casiers de rangements
- douches et zones de séchage abritées

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

La SCPI Edissimmo obtient la note de 37,6/100 : l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

4 Enjeu Parties Prenantes



70,2
(68,1 en 2021)

Note Edissimmo

66,84

Note référence Amundi Immobilier

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

La note de 70,2/100 à l'échelle du Fonds Edissimmo traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Manager. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et, sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

5 Enjeu Énergies Renouvelables



20,9
(15,4 en 2021))

Note Edissimmo

8,3

Note référence Amundi Immobilier

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

La note de 20,9 obtenue sur la SCPI Edissimmo traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

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

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points. Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

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

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

Au 31/12/2022, les immeubles détenus par Edissimmo (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 7 141 158 KWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention des actifs par la SCPI.

6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



35,3
(37,5 en 2021)
Note Edissimmo

37,5
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 35,3 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %).

Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

En 2022, Edissimmo dispose d'une surface végétalisée de 188 023 m². Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Edissimmo compte **13 ruches en toiture de ses immeubles.** Leur installation a été facilitée afin de permettre le retour des abeilles, insectes pollinisateurs, en ville.

7 Enjeu sécurité des usagers



82,6
(78,1 en 2021)
Note Edissimmo

76,3
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de 82,6/100 traduit la performance de la SCPI à se doter d'immeubles équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

8 Enjeu résilience aux changements climatiques



100
(100 en 2020)
Note Edissimmo

100
Note référence
Amundi Immobilier

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

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

2) L’empreinte carbone des actifs de la SCPI

Pour lutter contre le réchauffement climatique et répondre aux enjeux des Accords de Paris, le fonds EDISSIMMO agit sur ses immeubles de manière à réduire très sensiblement ses émissions de GES (gaz à effet de serre) et par conséquent, l’empreinte carbone de chacun de ses actifs.

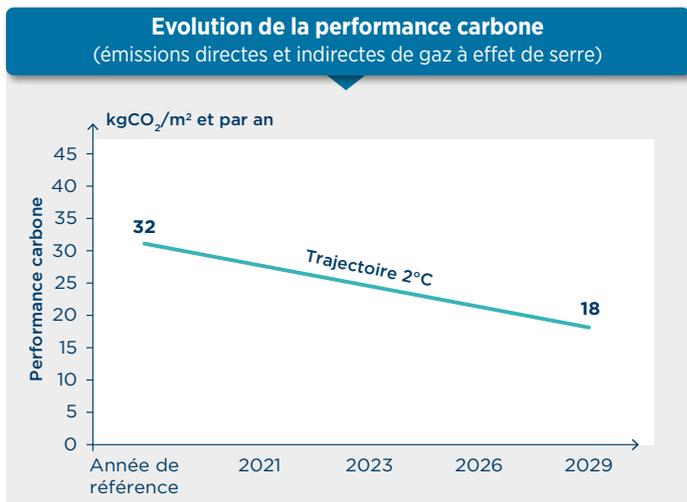
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l’état des émissions du fonds EDISSIMMO en kilogrammes de CO₂ émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d’actions nécessaires au respect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

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

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

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

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



3) L’évaluation spécifique du risque lié au changement climatique pour la SCPI

Amundi Immobilier a mis en place un outil d’évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques pour identifier l’exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. **Sept risques** sont considérés dans l’analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l’année dernière suite à un renforcement de l’outil déployé :

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l’immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d’améliorer sa capacité d’adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d’exposition à l’aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d’exposition sera moindre.

A partir de l’ensemble des actifs agrégés, le Fonds EDISSIMMO mesure son exposition globale à ces mêmes risques

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

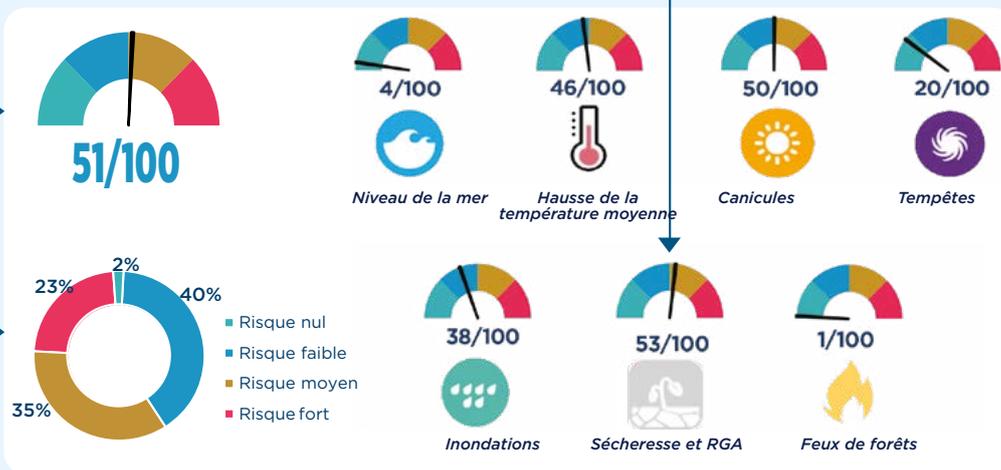
Pour EDISSIMMO : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

EDISSIMMO a un risque moyen très proche d’un risque faible.

Il est ensuite complété par l’analyse de l’ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 51/100.**

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



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

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

a. Les locataires

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

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses. Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, individuellement, d'agir dans ces situations du quotidien : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. Celui-ci a été transmis à l'ensemble des sociétés de Property Management.

Ce guide a également été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen du fonds EDISSIMMO.

Par ailleurs, sensible aux retours favorables de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de finalisation.

Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux*
Équivalence de consommation sur d'autres prestations



Sources
(1) m-habitat.fr
(2) climatmundi.fr
(3) Ademe



Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'impacts sur l'environnement de gestes et pratiques du quotidien dans les bureaux



PENDANT LA PAUSE CAFÉ

CHAQUE JOUR EN FRANCE
110 T. de capsules
de café sont consommées
équivalent au poids
de 20 éléphants d'Afrique

SEULEMENT
20% des capsules
de café sont recyclées



Le problème majeur réside dans le fait qu'une capsule de café est composée à 90 % d'aluminium et à 10 % de café. Pour pouvoir la recycler, il faut séparer les deux, une technologie encore peu développée.

b. Les parties prenantes clés

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

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

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

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

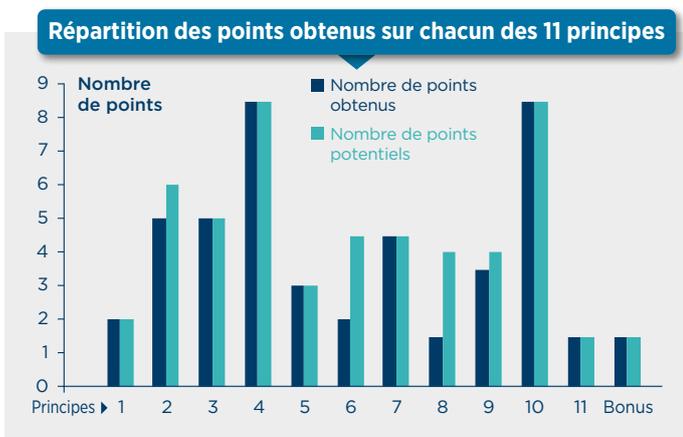
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires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

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

Concernant les sociétés de Property Management, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échanges et la co-construction entre les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'ils ont obtenus au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties de la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

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

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



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

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

Dans un premier temps, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien.

Au 31/12/2022, le déploiement couvre 91% des property manager (86% en 2021) ayant signé la charte et 94% ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

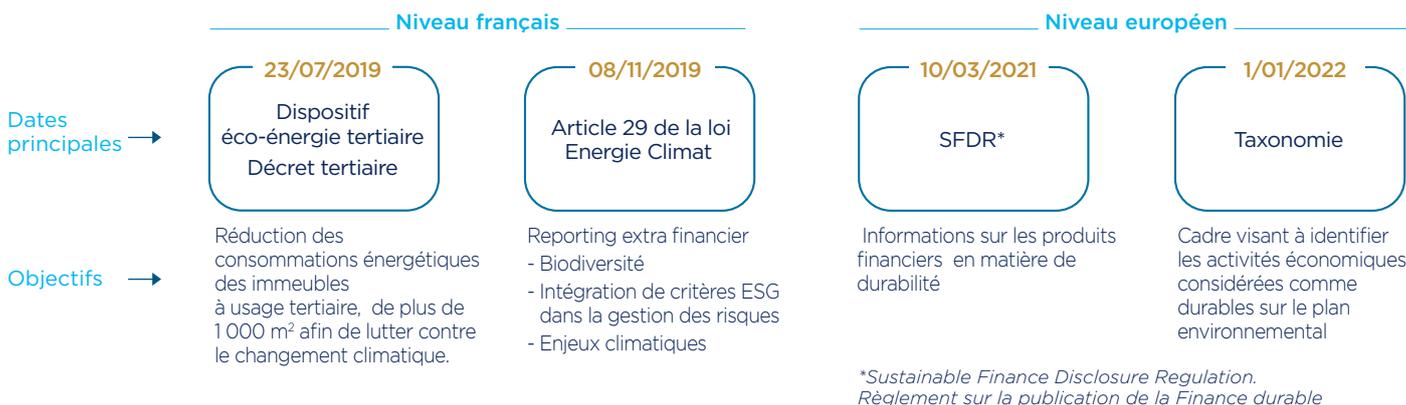
Une démarche similaire a aussi été initiée auprès des sociétés de Facility Management et des Promoteurs Immobiliers. Fin 2022, 28% des sociétés de Facility Management recensées ont ratifié la Charte. Côté promoteurs, les échanges sont en cours.

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

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

Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

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



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

Deux modalités sont proposées pour atteindre cet objectif de sobriété énergétique :

- 1 - Les actifs concernés, à savoir les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, une réduction de la consommation d'énergie de :
 - 40 % d'ici 2030 ;
 - 50 % d'ici 2040 ;
 - 60 % d'ici 2050 ;
- 2 - Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation, des mesures pouvant accroître la performance énergétique des bâtiments peuvent être mises en place, une installation d'équipements performants, une adaptation des locaux pour favoriser des usages économiques en énergie ou encore des nouvelles modalités d'exploitation des bâtiments.

Dans ce cadre, la SCPI EDISSIMMO a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant l'année 2022 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2023.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat, en ligne avec ses ambitions.

L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via la réalisation d'audits énergétique mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques réalisés sur une majorité du parc immobilier ont déjà permis d'identifier les travaux d'amélioration pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire.

Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre du Fonds afin de l'aligner avec les enjeux climatiques actuels.

Une fois définis, ces objectifs seront suivis soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

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

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

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts commun, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (BIG - <http://biodiversity-impulsion-group.fr/>) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité.

Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers.

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

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

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "**Règlement Disclosure**" ou "**SFDR**" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

EDISSIMMO promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales et à ce titre **est classifié (e) Article 8 au titre du Règlement Disclosure**.

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe ci-après.

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et/ social au sein de l'Union Européenne.

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

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

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

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit :

EDISSIMMO

Identifiant d'entité juridique :

969500XIF49GP1TE9M69

Caractéristiques environnementales et /ou sociales

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

Oui
 X Non

<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: _____</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _____</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 40,7 % d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>
---	---



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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille. L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit EDISSIMMO s'est fixé une note dite « seuil » de 54/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>54/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<54/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

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

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

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

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?**

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

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

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

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

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

Aspects gouvernances :

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

Au 31/12/2022, 100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 64/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2022 :

- La performance énergétique kwh/m² : 155 kwh/m²
- La performance carbone kgCO₂/m² : 26 kgCO₂/m²
- Mobilité : 37,6/100
- Parties prenantes : 70,2/100
- Energies renouvelables : 21/100
- Végétalisation et biodiversité : 35,3/100
- Sécurité des usagers : 82,6/100
- Résilience aux changements climatiques : 100/100

● **...et par rapport aux périodes précédentes?**

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car le règlement n'était pas encore en vigueur.

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

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

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme?

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

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

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



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

Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SPPICAV les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires.

L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

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



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2022**

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

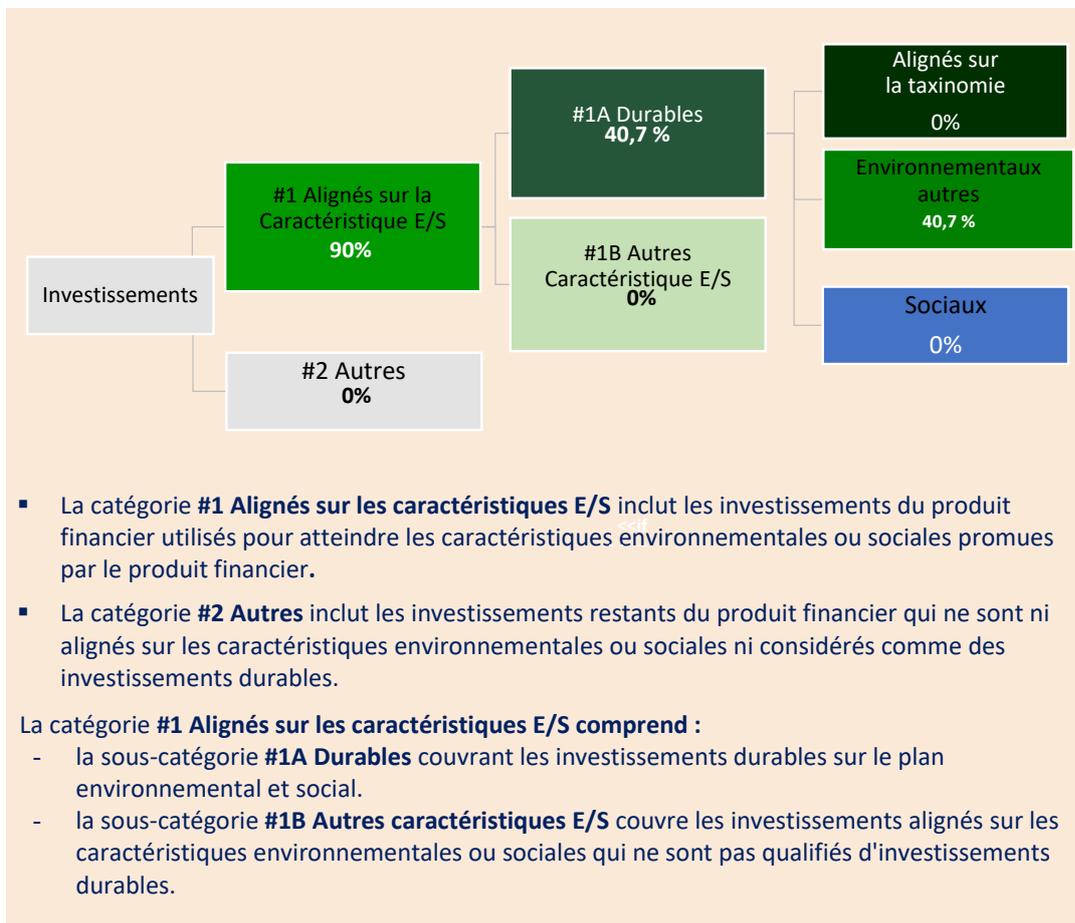
Investissements les plus importants	Secteur	% dans le portefeuille immobilier	Pays
18-20 place de Budapest - 75009 Paris	Bureaux	3,90%	France
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie	Bureaux	3,62%	France
Potsdamer Platz 10 - 10963 Berlin	Bureaux	3,12%	Allemagne
Rose de Cherbourg - 92400 Courbevoie	Bureaux	1,98%	France
79-81-91 Wierinherstrasse - 81541 Munich	Bureaux	1,89%	Allemagne
Grand Central A - Adam-Riese-Strabe - 60327 Francfort	Bureaux	1,75%	Allemagne
9-11 Allée de l'Arche - 92 400 Courbevoie	Bureaux	1,62%	France
43 quai de Grenelle - 75015 Paris	Bureaux	1,61%	France
92-94 rue de Provence - 75009 Paris	Bureaux	1,56%	France
2-12 rue des Pirogues - 75012 Paris	Bureaux	1,51%	France
BBW – Gräfstrasse/ Wildunger Strasse - 60325 Francfort	Bureaux	1,51%	Allemagne
148-164 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff	Bureaux	1,45%	France
Carré Sénart - 3 All. du Préambule - 77127 Lieusaint	Commerce	1,43%	France
Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 Amsterdam	Bureaux	1,38%	Pays Bas
Val Bréon Bâtiment 1 - 77610 Chatres	Logistique	1,29%	France



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

● Quelle était l'allocation des actifs?

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



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

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

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

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

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

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	71,65 %
Commerces	12,60 %
Logistique	8,56 %
Hôtels	4,60 %
Locaux d'activités	1,52 %
Clinique	0,54 %
Résidences services	0,53 %

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement



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

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

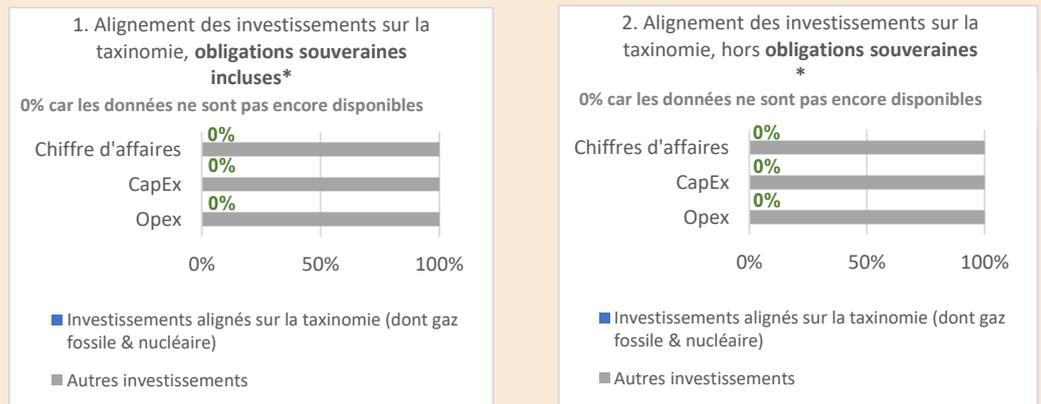
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?**

Oui: Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non

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

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



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

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

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

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

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

Annexe (suite)

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



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie était de **40,7 %** à la fin de la période.



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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Liste des certifications des immeubles

Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation : la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

HQE Exploitation : le label de haute qualité environnementale, d'origine française, valorise la qualité de vie, la performance économique et le respect de l'environnement durant l'exploitation du bâtiment. Il est composé de 5 niveaux de performance : Pass, Bon, Très bon, Excellent, Exceptionnel.

Certification BREEAM Construction / Rénovation : BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

Certification BREEAM In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Elle est composée de 5 niveaux de performance : Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

Effinergie+ 2013 : certification de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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

Well Silver : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent sur la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

Property Manager : assure la gestion du parc immobilier. Il a en charge la gestion locative et technique (bon fonctionnement, prévision de travaux, réalisation d'audits,...) des immeubles dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire.

Wired score : distingue les bâtiments dotés de connectivité et technologies intelligentes qui permettent aux utilisateurs de bénéficier de prestations de qualité (espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques des utilisateurs de plus en plus exigeants).

Certification Wiredscore : le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

Certification LEED® : la certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

Label Biosourcé : ce label est accordé au bâtiment fabriqué à partir de matériaux biosourcés qui dynamisent les filières écoresponsables. Ce label repose sur la volonté de valoriser les initiatives en faveur d'une construction plus responsable qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la qualité environnementale.

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

I - Patrimoine

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

■ Les acquisitions

Les investissements ont été réalisés via les SCI ou l'OPPCI, filiales de la SCPI Edissimmo.

Immeubles en direct

Néant.

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM ⁽¹⁾ (€)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
1 Avenue Gustave Eiffel 33600 Pessac (Via la SCI ARPE)	Commerces	17 582	36 827 043	10/02/2022	
8-10 bd des Poilus 13100 Aix en Provence (Via la SCI AIRS) en VEFA	Résidence Services	1 578	10 349 985	20/05/2022	
Shopping Parc Carré Sénart 77127 Lieusaint (Via la SCI ARPE)	Commerces	16 616	64 209 500	13/07/2022	
45-47 rue La Bruyère 75009 Paris (Via la SCI LCPD)	Hôtels	939	23 439 750	29/09/2022	
Portefeuille commerces Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	Commerces	1 752	3 943 631	08/2022 et 12/2022	

(1) AEM : Acte En Main.

■ Les cessions

Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
278 avenue Bonaparte 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	35 734 000		-62 887 790

Titres de participation

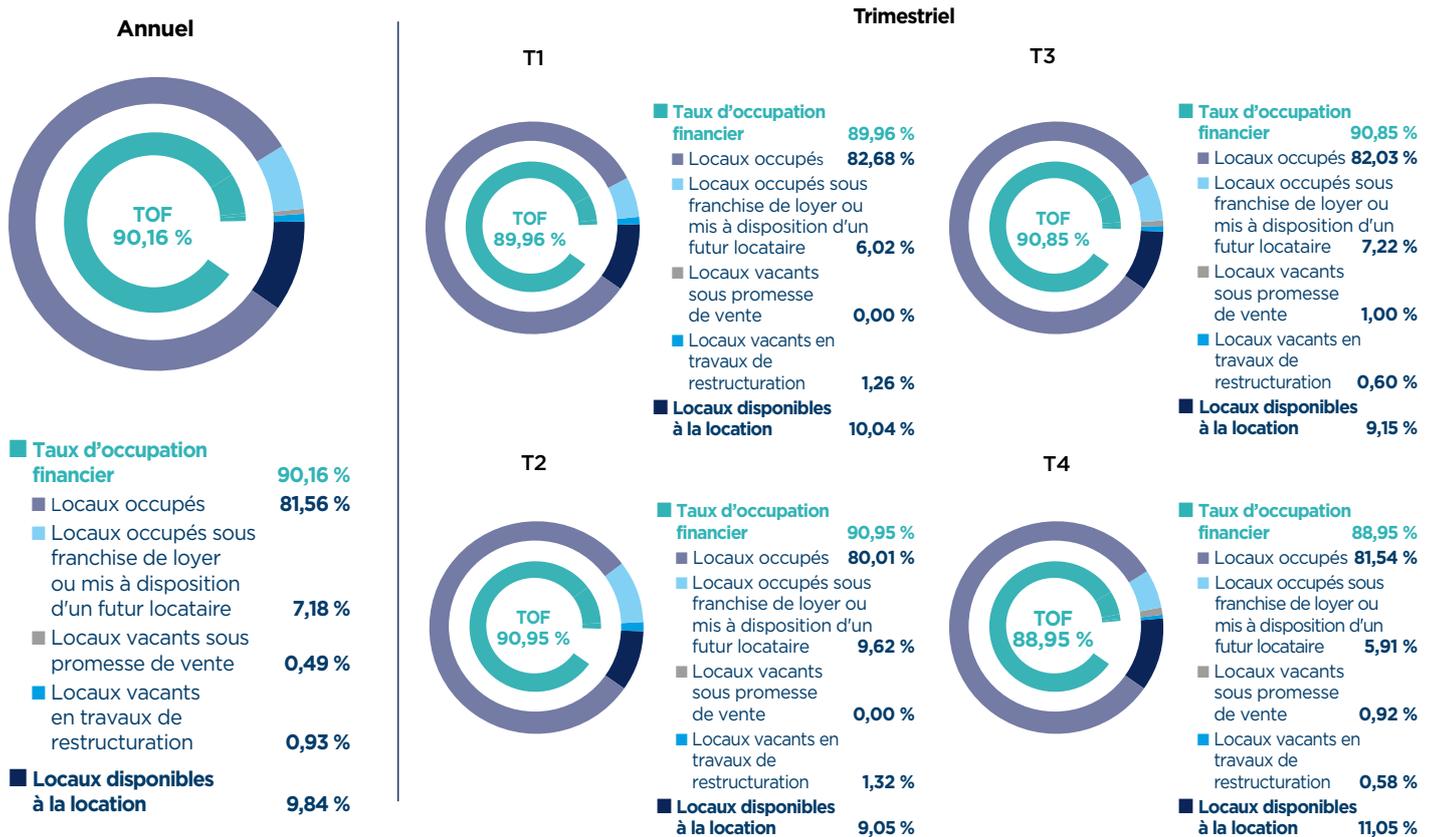
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
8-16 rue Serpenoise 57000 Metz (via la SCI ARPE)	Commerces	5 024 640		-16 796 953

Le patrimoine immobilier d'Edissimmo



2 - Gestion locative des immeubles

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



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

Le TOF ASPIM est calculé selon la nouvelle méthodologie applicable à compter du 1^{er} janvier 2021 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

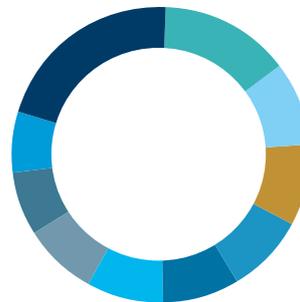
Les baux

En 2022, 274 baux ont été signés, représentant une surface globale de 94 273 m² et un loyer annuel global HT de 17 840 K€ en année pleine.

Principaux baux signés en 2022 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m ²)	Loyer annuel HT/HC* (K€)
5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy-les-Moulineaux	4 090	1 957 500
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	3 266	1 632 799
39 avenue Trudaine - 75009 Paris (via la sci Trudaine)	2 152	1 534 470
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	2 383	1 345 428
Prinses Beatrixlaan 5-7 La Haye Pays Bas (via la sci De Monarch)	5 330	1 269 500
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la sci Alice)	25 394	1 017 294
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	1 487	903 358
Val Bréon Bât 4 - 77610 Châtres	17 142	822 816
7 Place Adrien Zeller 67000 Strasbourg (via la scpi AIRDF)	2 852	573 185
94 rue de Provence 75009 Paris (via la sci AJP94)	806	526 563

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



5-7 esplanade de la Défense 92400 Courbevoie	4,5 %
18-20 place de budapest 75009 Paris	3,0 %
0-3 avenue du Stade de France 93200 Saint-Denis	2,0 %
2-12 rue des Pirogues 75012 Paris	1,9 %
9-11 allée de l'Arche 92 400 Courbevoie	1,8 %
Potsdamer Platz 10 10963 Berlin	1,8 %
79-81-91 Wierinherstrasse 81541 Munich	1,8 %
43 quai de Grenelle 75015 Paris	1,7 %
70 rue Rivay 92300 Levallois Perret	1,5 %
148-164 avenue Pierre Brosolette - 92240 Malakoff	1,4 %

Les locaux vacants

Au 31/12/2022, le stock de locaux vacants s'élevait à 150 148 m²

(en m ²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	8 570	1 000		127		9 697
Ile-de-France	43 172	14 444	47 354	8 825	13	113 809
Province	9 674			4 211	389	14 273
Etranger	12 269			101		12 369
Total	73 685	15 444	47 354	13 263	402	150 148

TOP 10 des surfaces vacantes représentant 10 % de la surface totale



Val Bréon Bâtiment 1 77610 Châtres	2,7 %
Val Bréon Bâtiment 4 77610 Châtres	1,5 %
Carrefour Rose de Cherbourg 92400 Courbevoie	1,1 %
Centre Commercial Ciel et Terre Avenue du Gendarme Castermant 77500 Chelles	0,8 %
ZA Courtaboeuf 91140 Villebon	0,5 %
ZA de la Petite Montagne 91090 Lisses Courcoronnes	0,5 %
1-15 quai Dion Bouton 92800 Puteaux	0,5 %
20 rue des Pavillons 92800 Puteaux	0,4 %
122 rue du Château des rentiers 75008 Paris	0,4 %
9-11 allée de l'Arche 92 400 Courbevoie	0,3 %

Les contentieux

(€)	31/12/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-10 526 456,06	-8 977 800,15	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-948 168,15	-3 054 587,56	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	3 113 757,61	1 505 931,65	
Provision pour contentieux fin de période	-8 360 866,60	-10 526 456,06	-20,57 %

Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant de contentieux en quote part EDISSIMMO au 31/12/2022 (K€)
Chablais Parc 74100 Annemasse	746
86/90 Rue Notre Dame de Nazareth 75003 Paris	316
82/90 Avenue De France 75013 Paris	141

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

1 - Marché des parts

■ Marché Primaire

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (€)	Montant souscriptions (€)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant des retraits (€)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	69 560	237,00	16 485 720	13 542	218,06 €	2 952 968,52	0
Février	95 981	237,00	22 747 497	13 128	218,06 €	2 862 691,68	0
Mars	149 114	237,00	35 340 018	22 646	218,06 €	4 938 186,76	0
Avril	135 263	237,00	32 057 331	21 499	218,06 €	4 688 071,94	0
Mai	100 927	237,00	23 919 699	28 622	218,06 €	6 241 313,32	0
Juin	122 831	237,00	29 110 947	20 448	218,06 €	4 458 890,88	0
Juillet	98 386	237,00	23 317 482	37 146	218,06 €	8 100 056,76	0
Août	50 146	237,00	11 884 602	11 170	218,06 €	2 435 730,2	0
Septembre	68 484	237,00	16 230 708	29 918	218,06 €	6 523 919,08	0
Octobre	54 090	237,00	12 819 330	22 696	218,06 €	4 949 089,76	0
Novembre	69 962	237,00	16 580 994	44 774	218,06 €	9 763 418,44	0
Décembre	14 692	237,00	3 482 004	14 686	218,06 €	3 202 429,16	19 225
Total 2022	1029 436		243 976 332	280 275		61116 766,50	19 225

■ Marché secondaire

Néant.

■ Marché de gré à gré

2 280 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

2 - Le capital

■ Évolution du capital fin de période

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

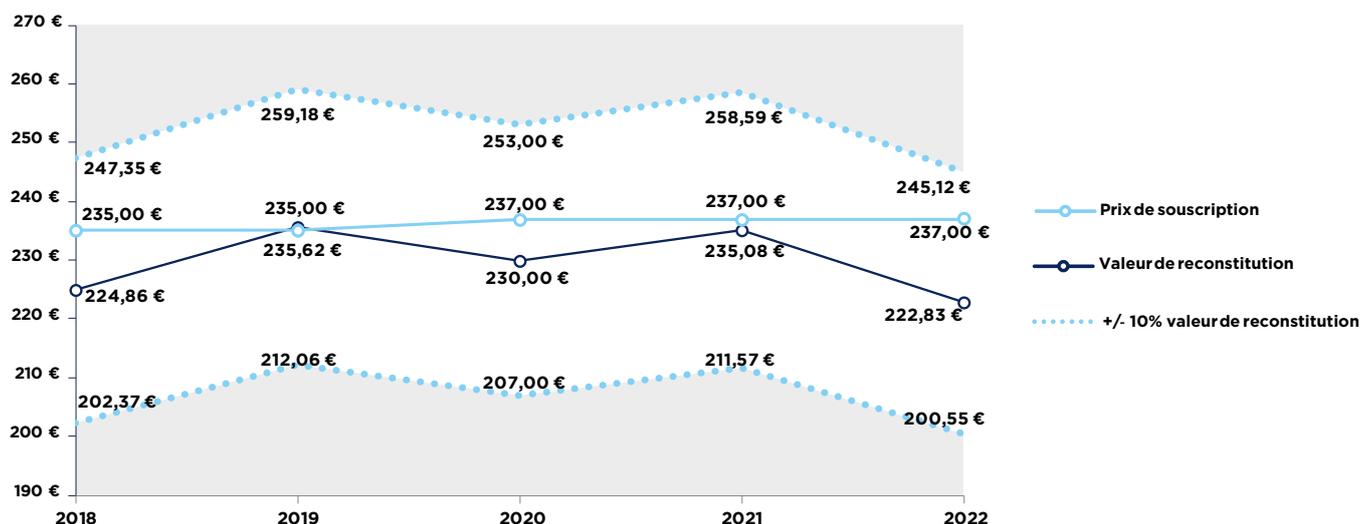
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Au 31 décembre 2022, le nombre de parts en jouissance est de 17 555 614 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 17 177 301.

■ Historique des valeurs de souscription depuis 2018

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2022, le prix de souscription fixé à 237 € se situe 6,36 % au-dessous de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

■ Les expertises

La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2022 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus qui constituent le patrimoine d'EDISSIMMO. Sur la base de ces expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion comme des cessions en cours, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 809 316 709,89 € hors droits et à 4 011 244 643,34 € droits inclus, soit une hausse de 2,05 % droits inclus entre 2022 et 2021.

■ Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2022	31/12/2021
	Valeur comptable	3 378 643 128,59	3 295 261 182,13
Global	Valeur de réalisation	3 422 779 454,16	3 456 783 160,40
	Valeur de reconstitution	3 939 599 582,22	3 980 086 167,18
	Valeur comptable	191,10	194,63
Par part	Valeur de réalisation	193,60	204,17
	Valeur de reconstitution	222,83	235,08

Valeur comptable : valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

(€)	31/12/2022	31/12/2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	3 422 779 454,16	3 456 783 160,40	-0,98 %

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

Valeur de réalisation : 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.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

III - Performance

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

Ainsi, le taux de distribution : • devient le nouvel indicateur de performance de référence,

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

Taux de distribution

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

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

	2022	2021
Taux de distribution	3,64%	3,67%
• Dividende brut par part	8,63 €	8,70 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	11,25%	16,40%
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	237,00 €	237,00 €

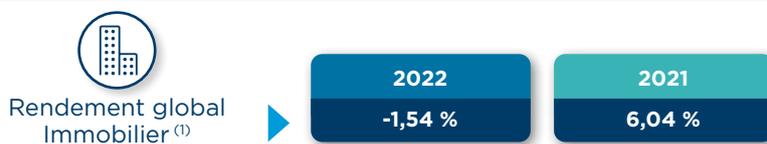
(2). Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part	2022	2021
Dividende brut par part = A + B	8,63 €	8,70 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	8,53 €	8,53 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B = (1)+(2)	0,10 €	0,17 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs (1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,10 €	0,17 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽³⁾ (3)	0,27 €	0,25 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	8,26 €	8,28 €

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

Rendement global immobilier

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



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

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

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022.

Taux de rendement interne (TRI)

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



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

IV - Les comptes simplifiés

■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var (a-b)/b
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	60 503 484	59 811 644	
Autres produits	810 176	1 312 417	
Produits financiers ⁽²⁾	93 738 558	83 908 925	
SOUS-TOTAL PRODUITS	155 052 218	145 032 987	6,91 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-4 434 893	-4 774 379	
Frais généraux	-13 564 718	-13 891 287	
Travaux de remise en état	-194 749	-205 489	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-4 154	-3 147 554	
Provisions pour charges non récupérables	-2 805 220	-3 145 600	
Charges financières sur emprunts	-3 994 109	-5 230 483	
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-24 997 843	-30 394 793	-17,76 %
Résultat exceptionnel			
RÉSULTAT COMPTABLE	130 054 375	114 638 194	13,45 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	7,57	7,08	6,92 %
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-8,53	-8,54	-0,12 %
dont Distribution plus-value immobilière			
dont Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-0,22	-0,40	-46,35 %
RAN comptable après affectation du résultat par part⁽⁷⁾	5,03	5,98	-16,03 %

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

■ Précisions sur certains postes de charges

Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

(€)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-237 158,08	-318 499,86	
Assurances	40 367,22	-58 108,38	
Honoraires	-1 183 408,95	-1 330 533,47	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-2 994 015,50	-3 130 248,66	
Autres	-60 677,22	63 011,75	
Total	-4 434 892,53	-4 774 378,62	-7,11 %

Dont entretien et réparations

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

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
70 rue Rivay	92300	Levallois-Perret	Renovation climatisation	-81 300,00
21 avenue Simone Veil	06000	Nice	Prestation conduite de chantier	-46 579,03
5 allée Gustave Eiffel	92130	Issy les moulineaux	Travaux remplacement tuyauterie	-22 087,19
17 rue Jean Philippe Rameau	93210	Saint Denis	Remplacement menuiseries et peinture	-15 300,60
Autres immeubles			Divers travaux d'entretien	-71 891,26
Total				-237 158,08

Dont assurances

Le montant de - 23 196,30 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2022 et une extourne sur assurance exercices antérieurs pour 63 563,52 €

Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-553 997,66
Divers	-629 411,29
Total	-1 183 408,95

Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-2 049 929,05
Taxes sur bureaux	-944 001,45
Impôts et taxes diverses	-85,00
Total	-2 994 015,50

Dont autres

Nature	(€)
Frais d'acte et contentieux	-120 233,49
Remboursement assurance	59 556,27
Total	-60 677,22

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2023-2027.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2021	-2 009 650,97
Dotations aux provisions	-1 078 642,27
Reprise de provisions	499 186,29
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2022	-2 589 106,95
Solde dotation reprise	-579 455,91
Charges de gros entretien	-729 992,68
Impact net gros entretien	-1 309 448,59

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
Tour de lillie	59000	Lille	Modernisation ascenseur	-391 128,09
86 Nazareth	75003	Paris	Travaux divers	-90 962,35
rue du périgord	68270	Wittenheim	Reprises peintures extérieures	-58 353,00
rue Paul Dautier	78140	Vélisy	Peinture des piliers et réfection des escaliers	-53 118,42
Val Bréon Bât 4	77610	Chatres	Réfection citernes incendies	-46 409,00
113 Université	75007	Paris	Travaux divers	-45 635,98
Autres Immeubles				-44 385,84
Total				-729 992,68

Travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à -194 748,52 € 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.

Principaux immeubles concernés :

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
Val Bréon Bât 4	77610	Châtres	Remise en état des sols	-80 000,00
Boulevard de Turin	59777	Lille	Remise à nu du plateau	-45 100,00
83-85 bld Vincent Auriol	75013	Paris	Travaux de rénovation	-38 799,35
Autres Immeubles				-30 849,17
Total				-194 748,52

Frais généraux

(€)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-8 365 901,21	-8 390 661,17	
Honoraires de commissaires aux comptes	-86 977,36	-93 165,00	
Frais divers de gestion	-4 185 506,16	-3 142 090,21	
Impôts étrangers	-926 333,65	-1 777 131,43	
Total	-13 564 718,38	-13 403 047,81	1,21 %

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :
 - la commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 8 089 295,73 € en 2022.
 - la commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 0 €.
 - la commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 166 165,81 €.
 - la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour 109 965,15 €.

- les frais divers de gestion pour un montant de 4 185 506,16 € incluent notamment :

- des honoraires de relocation (915 987,09 €).
- des coûts liés à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (540 380,63 €)
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (317 849 €).
- les honoraires d'expertises comptables (717 096,95 €).
- les frais bancaires (300 806,26 €).
- les honoraires d'intermédiaires (367 960,59 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 2 764 080,33 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques pour 492 406,46 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redditions de charges) pour - 451 267,19 €.

Charges financières sur emprunts

Les charges financières nettes s'établissent à 3 994 109,46 €. Elles se décomposent principalement de la manière suivante :

- d'une part en intérêts sur emprunts pour un total de 4 171 619,43 € :

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2022
LCL	19/04/2018	50 000	Long terme	-801	Non
BECM	31/01/2020	Échu	Court terme	-121	Echu
BECM LT	18/01/2021	50 000	Long terme	-505	Non
BNP	22/07/2020	Échu	Court terme	-60	Echu
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-760	Non
CADIF	17/07/2020	50 000	Long terme	-647	Non
CADIF	21/01/2019	50 000	Long terme	-583	Non
CADIF	27/11/2019	50 000	Long terme	-563	Non
CADIF	30/03/2019	50 000	Court terme	-56	Oui
CADIF	28/09/2022	30 000	Court terme	-75	Oui

- d'autre part en produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour l'immeuble Château des Rentiers (Paris 13^e) pour -177 509,97 €.

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

La distribution

Distribution et report à nouveau 2022

(en € en cumul)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	99 383 498,52	5,98
Résultat comptable	130 054 375,20	7,57
Distribution brute annuelle	-142 906 283,64	-8,31
Distribution de plus-value immobilière		
Distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	-3 695 235,26	-0,22
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	88 221 585,43	5,03

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

Distribution prévisionnelle 2023

Au titre de 2023, nous maintenons comme pour 2022 des acomptes trimestriels de 2,07 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 8,30 €. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution du 4^e trimestre pourrait être ajustée et la distribution annuelle pourrait atteindre jusqu'à 9,00 € par part.

■ Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI Edissimmo

Amundi Immobilier et les autres sociétés de gestion membres de l'ASPIIM ont travaillé pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers des comptes sociaux de la SCPI. Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

L'objectif poursuivi a été de donner une vision homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de transparisation des participations indirectes.

Le travail comptable de transparisation a consisté à agréger des comptes de la SCPI et des filiales. Il ne s'agit pas d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles. Les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

Les filiales ont pu être acquises avec d'autres investisseurs, aussi nous appliquons à ces participations le % de détention de la SCPI au sein de la participation.

Les données de la SCPI et les données transparisées des filiales sont regroupées sous trois thématiques :

- Actifs immobiliers
- Financements
- Résultat de la SCPI

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique	Hôtel / Hébergement	Parc d'activité
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	424 799	53 078	380 938	52 057	58 983
Prix d'acquisition historique hors droit (€)	2 678 654 329	488 264 209	304 289 631	161 974 101	70 573 980
Valeurs brutes du patrimoine (€)	3 055 066 532	611 540 397	314 458 441	204 017 692	70 272 498
Valeurs estimées du patrimoine (€)	3 261 581 034	502 097 814	378 361 027	219 909 625	91 357 185

Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI	Filiales	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-388 208 480,14	-574 526 110,82	-962 734 590,96
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Comptes bancaires débiteurs	-72 000,00	-10 682,10	-82 682,10

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

(€)	SCPI	Filiales	Total
Résultat de l'activité immobilière			
Loyers	61 313 660,21	121 047 320,55	182 360 980,76
Charges non récupérables	-7 240 112,13	-12 235 742,23	-19 670 600,19
Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾	-1 309 448,59	-	-1 309 448,59
Impact des douteux	1 486 571,54	-615 247,59	871 323,95
Frais de gestion et de fonctionnement			
Commission de gestion de la SGP	-3 317 661,31	-6 549 829,36	-9 867 490,67
Autres charges d'exploitation ⁽²⁾	-5 822 617,81	-2 286 774,00	-8 109 391,81
Résultat de l'activité financière			
Intérêts des emprunts	-3 994 109,46	-8 740 915,63	-12 735 025,09
Autres charges financières	-1 007 512,23	-2 343 948,67	-2 646 481,68
Produits financiers	27 171,30	79 227,06	106 398,36
Résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel		1 107 424,44	1 107 424,44

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de la SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales. (2) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

■ La fiscalité pour une part (en €)

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

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes ⁽³⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽¹⁾
7,57	8,53	8,24	7,26	0,98

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

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes ^{(4) (5)}	Revenus imposables ⁽²⁾
7,57	8,53	2,04

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2022.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022.

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022. Le dividende est calculé hors intégration de l'impôt déjà payé pour le compte de l'associé.

(4) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022.

(5) Dont plus-values immobilières distribuées 0 €, dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur 0,22 €.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes

■ Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;

- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

Selon la note d'information, le fonds peut contracter des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de plafonds exprimés en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2022 est de 24,4 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20 % ; le niveau des engagements au 31 décembre 2022 est de 0,7 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 132,2 %
- levier méthode de l'engagement : 132,7 %

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 2022 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

■ Présentation du Conseil

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

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

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

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

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

■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque 4 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en juin, en octobre et en décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

■ Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

■ Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service permettant de prévenir et détecter les 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 collaborateurs
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général 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 1er 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 2e niveau, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'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 juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, de façon annuelle lors de la signature par chaque collaborateur des déclarations de déontologie mais également de façon ponctuelle lorsqu'une situation nécessite une analyse par la Conformité de l'éthique professionnelle.

- la gestion des conflits d'intérêts,
- la prévention de la fraude et de la corruption,
- l'intégrité des marchés.

- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

■ Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus et le DICI.
- 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.

II - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), 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 quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1, 3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

V - Compléments et tableaux annexes

1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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

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

■ Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

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

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

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

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

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

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

■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

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

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

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

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

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

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

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

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

■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

2 - Tableaux annexes

■ Évolution du marché des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	213 196	200 988	252 135	283 569	280 275
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,67 %	1,33 %	1,56 %	1,67%	1,59 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					19 225
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

■ Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,36	8,46	8,09	7,43	5,98
Dividende brut versé au titre de l'année	9,70	9,40	8,93	8,53	8,53
Dont distribution de plus-value immobilière	2,62	0,69	1,72		
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur			1,65	0,40	0,22
Résultat de l'exercice	9,02	8,28	6,55	7,08	7,57
Impact changement de méthode PGR/PGE					
Report à nouveau RAN après affectation du résultat ⁽¹⁾	8,46	8,09	7,43	5,98	5,03
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-0,21	0,02	-0,09	-1,87	-3,61

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

■ Emploi des fonds

(€)	2021	Variation	2022
I - Fonds collectés	3 576 944 720,61	156 879 668,73	3 733 824 389,34
Capital	2 590 368 183,00	114 621 633,00	2 704 989 816,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	636 576 537,61	12 258 035,73	648 834 573,34
Financements / emprunts	350 000 000,00	30 000 000,00	380 000 000,00
II - Emplois des fonds	-3 480 031 550,95	-249 434 435,77	-3 729 465 986,72
Plus ou moins-values comptables	-31 067 037,00	-32 335 809,18	-63 402 846,18
Réserves			
Report à nouveau	116 430 418,89	-15 356 925,02	101 073 493,87
Investissements	-3 565 394 932,84	-201 741 701,57	-3 767 136 634,41
Total I+II	96 913 169,66	-92 554 767,04	4 358 402,62
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA et CPI ⁽²⁾	-9 993 650,00	6 486 610,00	-3 507 040,00
Total III	-9 993 650,00	6 486 610,00	-3 507 040,00
Montant restant à investir (I + II + III)	86 919 519,66	-86 068 157,04	851 362,62

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

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

■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice.

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	113	101	120	39	847	1 220
Montant total des factures concernées (en € HT)	632 690,45	3 108 974,23	-323 924,35	660 995,02	2 088 243,69	6 166 979,04
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,80 %	3,91 %	-0,41 %	0,83 %	2,62 %	7,75 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue. Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du Code de commerce.

■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées			100	76	799	975
Montant total des factures concernées (en € HT)			9 851,16	-19 793,27	3 069 722,00	3 059 779,89
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			-1,04 %	2,09 %	-323,75 %	-322,70 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue. Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.

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

Pour une part en jouissance	2018		2019		2020		2021		2022	
	en €	% total revenus								
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	7,54	64,36 %	5,56	53,65 %	4,08	47,36 %	3,71	36,10 %	3,54	34,54 %
Produits de participations	4,10	35,03 %	4,35	41,90 %	4,36	50,61 %	5,18	50,39 %	5,47	53,39 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,02	0,21 %	0,17	1,63 %	0,09	1,00 %	0,03	0,28 %	0,04	0,40 %
Produits divers	0,05	0,41 %	0,29	2,82 %	0,09	1,03 %	1,36	13,23 %	1,20	11,67 %
Total des revenus	11,71	100,00 %	10,37	100,00 %	8,62	100,00 %	10,28	100,00 %	10,24	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-0,89	-7,61 %	-0,89	-8,61 %	-0,55	-6,38 %	-0,58	-5,61 %	-0,51	-4,96 %
Autres frais de gestion	-0,36	-3,04 %	-0,12	-1,12 %	-0,29	-3,31 %	-1,51	-14,69 %	-1,37	-13,34 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,08	-0,71 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,35 %	-0,04	-0,37 %	-0,04	-0,36 %
Charges locatives non récupérables	-0,79	-6,73 %	-0,60	-5,79 %	-0,59	-6,84 %	-0,52	-5,04 %	-0,50	-4,84 %
Sous-total charges externes	-2,12	-18,08 %	-1,66	-15,96 %	-1,45	-16,87 %	-2,64	-25,70 %	-2,41	-23,49 %
Charges internes ⁽¹⁾										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provision nette ⁽²⁾										
- pour travaux										
	0,00	-0,01 %	0,03	0,29 %	0,01	0,12 %	-0,07	-0,64 %	-0,05	-0,47 %
- autres										
	0,04	0,34 %	-0,03	-0,33 %	-0,19	-2,17 %	-0,09	-0,89 %	0,12	1,13 %
Sous-total charges internes	0,04	0,33 %	0,00	-0,03 %	-0,18	-2,05 %	-0,16	-1,53 %	0,07	0,66 %
Total des charges	-2,08	-17,75 %	-1,66	-16,00 %	-1,63	-18,92 %	-2,80	-27,23 %	-2,34	-22,83 %
Charges financières	-0,61	-5,20 %	-0,43	-4,12 %	-0,43	-5,02 %	-0,40	-3,86 %	-0,33	-3,23 %
Résultat courant	9,03	77,05 %	8,28	79,88 %	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %
Produits exceptionnels	0,00	0,01 %								
Charges exceptionnelles	0,00	-0,02 %								
Résultat net comptable	9,02	77,04 %	8,28	79,88 %	6,55	76,07 %	7,08	68,91 %	7,57	73,94 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	-1,98	-16,96 %	0,42	4,07 %	-0,76	-8,84 %	-1,45	-14,15 %	-0,96	-9,41 %
Revenu brut distribué	9,70	82,81 %	9,40	90,63 %	8,93	103,64 %	8,53	83,00 %	8,53	83,25 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur					1,65		0,40		0,22	
Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾	2,62	22,39 %	0,69	6,68 %	1,72	19,96 %				

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) Variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) Pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	1 217 986 157,20	1 332 409 612,00	1 304 587 307,10	1 359 084 330,59
Immobilisations en cours	14 745 397,71		7 365 442,74	7 365 442,74
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 232 731 554,91	1 332 409 612,00	1 311 952 749,84	1 366 449 773,33
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-2 589 106,95		-2 009 650,97	
grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-2 589 106,95	0,00	-2 009 650,97	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	2 149 170 070,68	2 091 672 089,07	1 990 637 278,69	2 096 216 716,54
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	2 149 170 070,68	2 091 672 089,07	1 990 637 278,69	2 096 216 716,54
TOTAL I - Placements immobiliers	3 379 312 518,64	3 424 081 701,07	3 300 580 377,56	3 462 666 489,87
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	385 235 008,82	385 235 008,82	262 804 904,31	262 804 904,31
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	385 235 008,82	385 235 008,82	262 804 904,31	262 804 904,31
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,20	0,20	0,20	0,20
Immobilisations financières autres que les titres de participations	541 819,55	541 819,55	538 420,12	538 420,12
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	541 819,75	541 819,75	538 420,32	538 420,32
Créances				
Locataires et comptes rattachés	21 632 185,61	21 632 185,61	31 191 591,97	31 191 591,97
Provisions pour dépréciation des créances	-8 360 863,38	-8 360 863,38	-10 526 452,85	-10 526 452,85
Autres créances	51 568 067,05	51 568 067,05	47 769 637,73	47 769 637,73
Sous-total 2 - Créances	64 839 389,28	64 839 389,28	68 434 776,85	68 434 776,85

État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			54 389 712,37	54 389 712,37
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	31 714 937,01	31 714 937,01	66 538 508,14	66 538 508,14
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	31 714 937,01	31 714 937,01	120 928 220,51	120 928 220,51
TOTAL III - Actifs d'exploitation	97 096 146,04	97 096 146,04	189 901 417,68	189 901 417,68
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-453 413,61	-453 413,61	-453 413,61	-453 413,61
Dettes				
Dettes financières	-394 542 568,93	-394 542 568,93	-359 868 147,69	-359 868 147,69
Dettes d'exploitation	-11 484 381,39	-11 484 381,39	-19 375 786,19	-19 375 786,19
Dettes diverses	-77 680 872,24	-77 680 872,24	-79 653 658,35	-79 653 658,35
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-484 161 236,17	-484 161 236,17	-459 351 005,84	-459 351 005,84
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	291 303,86	291 303,86	525 550,75	525 550,75
Charges à répartir sur plusieurs exercices	632 856,86		564 134,04	
Produits constatés d'avance	236 530,54	236 530,54	235 803,63	235 803,63
TOTAL V - Comptes de régularisation	1 160 691,26	527 834,40	1 325 488,42	761 354,38
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 378 643 128,59		3 295 261 182,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		3 422 779 454,16		3 456 783 160,40

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	2 590 368 183,00		114 621 633,00	2 704 989 816,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1 - Capital	2 590 368 183,00		114 621 633,00	2 704 989 816,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 051 388 807,35		68 237 932,50	1 119 626 739,85
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-344 864 294,00		-50 594 666,16	-395 458 960,16
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-69 947 975,74		-5 385 230,61	-75 333 206,35
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2 - Primes d'émission	636 576 537,61		12 258 035,73	648 834 573,34
3 - Autres capitaux propres				
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	-31 067 037,00		-32 335 809,18	-63 402 846,18
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	116 430 418,89	-17 046 920,37	1 689 995,35	101 073 493,87
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	85 363 381,89	-17 046 920,37	-30 645 813,83	37 670 647,69
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	114 638 193,79	-114 638 193,79	130 054 375,20	130 054 375,20
Acomptes sur distribution	-131 685 114,16	131 685 114,16	-142 906 283,64	-142 906 283,64
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-17 046 920,37	17 046 920,37	-12 851 908,44	-12 851 908,44
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	3 295 261 182,13	0,00	83 381 946,46	3 378 643 128,59

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 5 385 230,61 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2022 sur le résultat 2021 de 3 695 235,26 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 30/06/2022.

Engagements hors bilan

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties ⁽¹⁾	50 000 000,00	50 000 000,00
Engagements donnés ⁽²⁾	3 507 040,00	40 853 650,00
Engagements reçus ⁽³⁾	100 550 000,00	
Garanties données		
Garanties reçues ⁽⁴⁾	3 507 040,00	40 853 650,00
Aval, cautions ⁽⁵⁾	10 965 978,23	6 212 358,80

(1) La SCPI a consenti des promesses d'affectation hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont ZAC Val Bréon Bât 3 à Châtres et 52 boulevard de Sébastopol à Paris.

(2) Il reste à régler sur les VEFA un montant de 3 507 040,00 € et il existe une vente à terme Zloty/Euro.

(3) Un emprunt CADIF court terme pour 70 000 000 € n'a pas été tiré. Il existe aussi un engagement de 30 550 000 € sur le placement en Zloty.

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

(5) Avals et cautions bancaires.

Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

Compte de résultat

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	60 747 388,01		60 055 548,49	
Charges facturées	18 209 362,19		20 081 730,36	
Produits des participations contrôlées	90 690 946,14		82 208 338,70	
Produits annexes	610 176,48		1 312 417,00	
Reprise de provisions pour gros entretiens	499 186,29		443 793,30	
Transfert de charges immobilières	442 986,81		2 329 748,76	
Sous total 1 - Produits immobiliers		171 200 045,92		166 431 576,61
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 209 362,19		20 081 730,36	
Travaux de gros entretiens	729 992,68		370 006,87	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	628 068,75		609 944,82	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 078 642,20		1 265 094,47	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	8 165 765,80		10 200 722,33	
Sous total 2 - Charges immobilières		28 811 831,62		32 527 498,85
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		142 388 214,30		133 904 077,76
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation			784 088,71	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	3 113 757,61		1 505 931,65	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	20 494 941,69		20 961 094,74	
Autres produits	4,82		874,57	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		23 608 704,12		23 251 989,67
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	9 109 282,48		9 545 911,17	
Charges d'exploitation de la société	3 508 375,71		4 508 173,91	
Diverses charges d'exploitation	20 197 525,30		20 120 161,43	
Dotation aux amortissements d'exploitation	425 181,46		445 532,92	
Dotations aux provisions d'exploitation			510 121,04	
Dépréciation des créances douteuses	948 168,15		3 054 587,56	
Sous Total 2 - Charges d'exploitation		34 188 533,10		38 184 488,03
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-10 579 828,98		-14 932 498,36
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	3 020 440,27		1 620 946,10	
Autres produits financiers	682 563,88		464 667,06	
Reprise de provisions sur charges financières	222 823,68			
Sous total 1 - Produits financiers		3 925 827,83		2 085 613,16
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	4 171 619,43		5 361 413,42	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 392 612,16		1 036 943,00	
Dépréciation financières	115 606,36		20 642,35	
Sous total 2 - Charges financières		5 679 837,95		6 418 998,77
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 754 010,12		-4 333 385,61

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		130 054 375,20		114 638 193,79

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI Edissimmo a fait évoluer son patrimoine en 2022 avec une collecte nette à investir de plus de 163 M€ et des cessions vendues pour 41 M€ et sous promesse pour plus de 80 M€.

Elle a alloué cette collecte pour investir dans des immeubles de diversification, des actifs de type : commerce, hôtellerie et résidences gérés et au paiement du solde des VEFA de bureau dans lesquelles Edissimmo était engagée.

Événements post-clôture

La collecte nette s'élève à 14 M€ au 1^{er} trimestre 2023, le ralentissement de la collecte déjà observé fin d'année 2022 se confirme en ce début d'année. Le marché primaire se trouve à l'équilibre entre les montants de souscriptions et les montants des retraits (rachats). Le délai d'écoulement des parts en attente ne dépasse pas le mois.

De bonnes pistes locatives sur la Tour Hekla et des marques d'intérêt sur nos autres actifs en location montrent l'attractivité du patrimoine de la SCPI dans un contexte compliqué avec une offre de bureaux où il faut faire des concessions locatives fortes si la SCPI souhaite remplir ses immeubles. Le second bâtiment de l'actif de Madrid a été

livré non loué fin mars 2023 avec une garantie locative longue. Nous constatons de forts intérêts sur l'actif. Nous espérons concrétiser tout cela avec des signatures prochainement.

L'actif situé Rue du Château des Rentiers, actuellement en cours de restructuration, pré-loué à 100 % à une résidence pour personnes âgées sera livré au cours du 2^e semestre 2023. Il ne restera qu'un actif acheté en VEFA en cours de construction à ce jour : la résidence service située à Aix-en-Provence, pré-louée à 100 %, dont la livraison est prévue pour 2024.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le Comité d'Évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 30 janvier 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

- commission de gestion : 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
 - taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
 - taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
 - taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
 - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
 - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
 - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
 - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.

-
- commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
 - commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

Annexe aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	818 501 724,01	890 575 612,00	902 704 854,74	923 306 440,00
Commerces	135 112 412,56	71 310 000,00	134 688 976,21	72 860 000,00
Hôtel / Hébergement	96 081 651,60	114 784 000,00	92 967 945,50	109 063 333,33
Locaux d'activités et mixtes	3 933 323,88	15 120 000,00	3 913 194,36	12 750 000,00
Logistique / stockage	160 008 839,68	216 770 000,00	158 591 443,94	225 570 000,00
Clinique	19 093 603,18	23 850 000,00	19 086 335,09	22 900 000,00
Immobilisation en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	1 232 731 554,91	1 332 409 612,00	1 311 952 749,84	1 366 449 773,33
Titres et créances de participations contrôlées				
Bureaux / commerces	2 534 405 079,50	2 476 907 097,89	2 253 442 183,00	2 359 021 620,85
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	2 534 405 079,50	2 476 907 097,89	2 253 442 183,00	2 359 021 620,85
Total	3 767 136 634,41	3 809 316 709,89	3 565 394 932,84	3 725 471 394,18

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	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m ²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Ile-de-France									
7 rue Paul Dautier 78140 Vélizy - Villacoublay	28/12/2007	2008	Bureaux Autres	4 586 26			19 476 797,76	936 516,98	20 413 314,74
11 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	05/12/2003	1989	Bureaux Autres	6 370 101			16 884 304,27	11 818 299,12	28 702 603,39
3 avenue du Stade de France 93200 Saint-Denis	30/12/2009	2009	Bureaux	12 581			53 732 400,00	4 598 723,16	58 331 123,16
22/30 rue des Pavillons 92800 Puteaux	18/12/1978	1962	Bureaux	4 394			10 146 713,94	122 262,77	10 268 976,71
15 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	05/12/2003	1989	Autres Bureaux	270 6 167			18 313 268,90	11 379 568,07	29 692 836,97
5 allée Gustave Eiffel 92130 Issy-Les-Moulineaux	29/07/1994	1994	Bureaux	4 090			17 898 947,98	6 665 949,87	24 564 897,85
20 rue des Pavillons 92800 Puteaux	26/03/1982	1982	Bureaux	3 391			7 349 227,63	139 763,83	7 488 991,46
88 ter avenue Gal Leclerc 92100 Boulogne Billancourt	21/12/2004	1991	Bureaux Autres	3 861 44			8 121 109,48	3 794 483,72	11 915 593,20
247 avenue Paul Vaillant Couturier 93000 Bobigny (67 % de l'indivision)	19/11/2012	2015	Bureaux	9 067			39 073 872,89	82 124,50	39 155 997,39
boulevard Vital Bouhot 92200 Neuilly-Sur-Seine (50 % de l'indivision)	14/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 632 043,79	127 733,73	31 759 777,52
2 rue Marceau 92130 Issy-Les-Moulineaux (45 % de l'indivision)	20/12/2012	1996	Bureaux	6 953			37 514 520,00	3 809 339,26	41 323 859,26
70 rue Rivay 92300 Levallois-Perret (50 % de l'indivision)	07/11/2012	1993	Bureaux	2 704			17 165 000,00	772 957,04	17 937 957,04
14/18 avenue Charles De Gaulle 94220 Charenton-Le-Pont (42,5 % de l'indivision)	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 205 170,90	48 416,99	28 253 587,89
6 boulevard Douaumont 92110 Clichy (59 % de l'indivision)	21/05/2015	2017	Bureaux	4 515			24 701 523,08	693 401,14	25 394 924,22
305, avenue Le Jour se Lève 92100 Boulogne Billancourt (41,67 % de l'indivision)	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	397 158,54	18 626 239,95
2 avenue Pasteur 94160 Saint Mandé (VEFA - 25 % de l'indivision)	27/06/2017	VEFA	Bureaux	5 163			42 412 371,01	32 530,37	42 444 901,38
17 rue Jean Philippe Rameau 93200 Saint-Denis (50 % de l'indivision)	24/04/2017	2015	Bureaux	7 389			53 650 000,00	220 527,48	53 870 527,48
Total Bureaux Ile-de-France			17	93 175	476 674 112	34 879 479	444 506 353	45 639 757	490 146 110
Les 16 Arpents route Des Arpents 78630 Orgeval	18/03/1976	1976	Commerces Autres Bureaux	3 398 2 779 143			3 613 041,71	26 640,09	3 639 681,80
14/18 avenue Gendarme Castermat 77500 Chelles (70 % de l'indivision)	19/01/2007	2007	Commerces	17 296			61 831 000,96	14 102 554,73	75 933 555,69
Total Commerces Ile-de-France			2	23 616	19 960 000	1 490 000	65 444 043	14 129 195	79 573 237
Zac de Val Bréon Bât 1 77610 Châtres	22/12/2005	2007	Logistique / stockage	63 004			37 314 821,42	1 414 486,84	38 729 308,26
Zac de Val Breon Bât 3 77610 Châtres	20/03/2008	2009	Logistique / stockage	46 052			34 170 280,16	1 482 530,95	35 652 811,11
Zac de Val Breon Bât 4 77610 Châtres	24/10/2006	2007	Logistique / stockage	51 332			31 809 149,48	1 334 705,30	33 143 854,78
Total Logistique / stockage Ile-de-France			3	160 388	146 690 000	11 000 000	103 294 251	4 231 723	107 525 974

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m ²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Paris									
94 avenue de Villiers 75017 Paris	02/08/1979	1883	Bureaux	1 560			4 045 647,63	1 759 275,01	5 804 922,64
27 rue Duret 75016 Paris	18/06/1985	1985	Bureaux	725			2 088 551,54	993 762,43	3 082 313,97
31/35 rue Froidevaux 75014 Paris	29/10/1990	1992	Bureaux	794			3 353 878,38	97 576,79	3 451 455,17
113 rue de L'Université 75007 Paris	20/07/1984	1985	Bureaux	871			3 155 694,66	758 534,06	3 914 228,72
103/103 bis rue Lauriston 75016 Paris	30/11/1984	1983	Bureaux	718			1 463 510,57	1 586 523,97	3 050 034,54
86/90 rue Notre Dame De Nazareth 75003 Paris	29/10/1980	1910	Bureaux	1 700			3 109 959,95	1 251 035,58	4 360 995,53
52 boulevard de Sébastopol 75003 Paris	19/03/1987	1900	Bureaux Autres Commerces	2 059 136 371			13 749 338,92	284 429,87	14 033 768,79
83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 Paris	30/03/1976	1974	BUREAUX AUTRES	2 160 110			4 530 047,81	2 602 527,25	7 132 575,06
2-12 rue des Pirogues 75012 Paris (50 % de l'indivision)	01/12/2011	1998	Bureaux	6 558			45 179 578,76	8 065 314,35	53 244 893,11
Château des rentiers 75013 Paris (50 % de l'indivision)	10/07/2013	1978	Bureaux	4 493			22 316 665,66	13 127 033,63	35 443 699,29
12 rue d'Oradour sur Glane 75015 Paris (60 % de l'indivision)	20/10/2014	2001	Bureaux Activités	1 532 3 064			31 611 000,00	8 702 168,42	40 313 168,42
35 rue du Val de Marne 75013 Paris (40 % de l'indivision)	26/06/2015	2003	Bureaux	5 779			31 337 604,60	1 773 068,22	33 110 672,82
3-5 rue Saint-Georges 75009 Paris (40 % de l'indivision)	26/11/2015	1880	Bureaux	2 828			32 414 194,00	620 452,14	33 034 646,14
140 boulevard Malesherbes 75017 Paris (40 % de l'indivision)	02/06/2016	1963	Bureaux	2 350			28 726 800,00	477 155,51	29 203 955,51
Total Bureaux Paris			14	37 808	355 809 000	26 692 250	227 082 472	42 098 857	269 181 330
31 avenue de l'Opéra 75001 Paris	17/11/1986	1987	Commerces Autres Bureaux	570 293 408			6 128 450,49	764 549,39	6 892 999,88
Total Commerces Paris			1	1 271	14 250 000	1 070 000	6 128 450	764 549	6 893 000
330 rue de Vaugirard Hotel Abaca Messidor 75015 Paris	23/06/1981	1980	Hôtel / Hébergement Commerces	1 821 299			4 390 531,70	48 614,61	4 439 146,31
Total hôtel / Hébergement Paris			1	2 120	12 100 000	910 000	4 390 532	48 615	4 439 146
67/69 rue de Douai 75009 Paris	30/06/1983	1982	Locaux d'activités et mixtes Commerces	1 216 89			2 794 390,49	1 138 933,39	3 933 323,88
Total Locaux d'Activité et Mixtes Paris			1	1 305	15 120 000	1 130 000	2 794 390	1 138 933	3 933 324

Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Régions									
6 rue de la Gare 26300 Alixan	16/12/2010	2010	Bureaux	6 544			14 738 925,24	483 102,48	15 222 027,72
Boulevard Paul Montel 06000 Nice (75 % de l'indivision)	20/05/2015	2016	Bureaux	8 068			29 326 629,16	315 719,61	29 642 348,77
Tour de Lille, bd de Turin 59000 Lille	30/10/2019		Bureaux	7 992			13 300 000,00	1 009 908,20	14 309 908,20
Total Bureaux Régions			3	22 604	58 092 500	4 010 000	57 365 554	1 808 730	59 174 285
Chablay Parc 74100 Annemasse	21/09/2011	1995	Commerces	10 048			44 918 506,22	1 338 389,99	46 256 896,21
Chemin des Bordes 31250 Revel	01/01/1990	2006	Commerces	2 998			1 364 626,21	1 024 652,77	2 389 278,98
Total Commerces Régions			2	13 046	37 100 000	2 600 000	46 283 132	2 363 043	48 646 175
Route de Grenade 31840 Seilh	27/08/2008	1990	Hôtel/ Hébergement	11 483			19 492 051,07	2 425 779,66	21 917 830,73
Hôtel de l'Aigle des Neiges 73150 Val-D'Isère	15/12/1988	1988	Hôtel/ Hébergement	4 689			6 120 880,18	4 010 808,39	10 131 688,57
Hôtel Du Roi René 13100 Aix-En-Provence	25/10/1988	1990	Hôtel/ Hébergement	1 915			3 856 960,14	284 105,19	4 141 065,33
Club Med Val Claret 73320 Tignes (50 % de l'indivision)	15/10/2013	1976	Hôtel/ Hébergement	8 425			21 250 000,00	2 495 592,86	23 745 592,86
Center Parcs du Bois aux Daims 86000 Morton	29/05/2013	2015	Hôtel/ Hébergement	8 361			31 694 677,81	11 649,99	31 706 327,80
Total Hôtel / Hébergement Régions			5	34 873	102 684 000	7 052 600	82 414 569	9 227 936	91 642 505
rue du Périgord 68270 Wittenheim	13/12/2012	2012	Logistique / stockage	33 034			19 705 450,00	137 574,19	19 843 024,19
Pot au Pin 33610 Cestas	11/12/2014	2014	Logistique	56 439			32 609 066,15	30 775,19	32 639 841,34
Total Logistique / stockage Régions			2	89 473	70 080 000	4 860 000	52 314 516	168 349	52 482 866
Clinique Monticelli 13000 Marseille	22/12/2014	2016	Clinique	5 583			19 059 589,91	34 013,27	19 093 603,18
Total Clinique			1	5 583	23 850 000	1 650 000	19 059 590	34 013	19 093 603
Total Edissimmo 2022 (direct)			52	485 262	1 332 409 612	97 344 329	1 111 077 854	121 653 701	1 232 731 555
Rappel Total Edissimmo 2021 (direct)			53	501 557	1 366 449 773	100 363 884	1 192 925 012	119 027 737	1 311 952 750

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m ²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1922	20 835 713	962 572			24 239 276
SCI PATIO CCEUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5547	26 935 331	1346 767			28 766 964
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015			-9 027	4 623			1 084 131
SCI AJP94	Titres & créances	11/12/2015	1	4135	42 018 461	2 100 922			24 278 603
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	5690	50 748 913	2 537 446			35 901 971
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	19 493	75 431 151	3 349 819			92 961 943
SCI MPA (ANCELLE)	Titres & créances	24/03/2016	1	1723	27 919 593	1 395 980			27 137 021
SCI OMEGA	Titres & créances	14/03/2016	1	2486	24 319 908	927 445			19 544 337
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	16 919	91 820 969	4 553 597			104 655 032
SCI STRESEMANN	Titres & créances	01/10/2016	1	5506	45 990 206	2 236 070			38 438 800
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	5274	23 941 753	1 197 066			21 105 427
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	18144	74 028 487	3 162 152			97 159 755
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	12 520	86 855 373	2 218 345			93 428 926
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	5347	38 574 181	1 926 209			42 315 000
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	9 290	179 235 289	6 047 760			152 282 494
SCI ARPE (ex EKINOX)	Titres & créances	07/07/2017	23	57 943	176 758 156	8 835 971			210 447 762
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	16 067	61 297 625	2 630 867			55 420 279
SCI EVIDANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	5172	35 059 045	851 717			36 675 763
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	3008	16 747 366	837 368			23 380 000
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	5771	19 923 252	980 493			14 596 902
SCI AIRDF	Titres & créances	28/11/2017	6	39 949	126 314 330	6 315 642			120 906 390
SCI TITAN	Titres & créances	31/12/2017	1	8117	43 418 080	2 122 349			47 679 353
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	92 941	335 108 245	15 898 949			360 167 666
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	6785	30 915 192	1 468 260			35 035 000
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	3224	48 879 733	1 848 970			46 171 653
SCI TRUDAINE	Titres & créances	23/01/2019	2	2286	46 342 237	1 901 466			46 670 610
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	4609	24 360 803	1 023 377			24 858 269
SCI POSTBOCK	Titres & créances	04/12/2018	2	18 902	120 922 665	6 046 133			111 968 716
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	9202	13 692 542	527 946			11 700 609
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	8311	8 652 292	327 432			8 168 881
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	13 792	14 225 703	520 532			13 455 823
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	20 605	16 725 106	671 727			16 308 918
SCI ALICE (ex AREELI)	Titres & créances	09/07/2019	6	117 759	160 994 290	5 348 480			153 678 554
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	2	5054	25 463 814	989 385			25 236 423
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	2719	20 295 128	960 112			22 705 566
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	8968	49 153 749	2 457 687			49 426 430
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	6892	41 990 416	2 099 521			42 312 369
SCI AVILA	Titres & créances	04/12/2019	1	4165	28 509 266	999 463			29 450 000
SCI LARHANIS	Titres & créances	04/12/2019	1	10 528	60 391 195	-270 121			65 843 613
SCI LCPD	Titres & créances	04/12/2019	1	939	23 677 725	72 636			23 400 000
SCI NOWO	Titres & créances	04/12/2019	1	5765	28 064 075	1 402 646			31 846 149
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	11 876	54 003 398	1 929 091			57 454 511
SCI GANTRAM	Titres & créances	28/04/2020	1	7424	36 290 369	1 814 479			46 054 190
SCI ALIMENTUS	Titres & créances				55 000	2 750			55 000
SCI LCPD 5	Titres & créances				30 000	1 500			30 000
Total Edisimmo 2022 (indirect)			141	612 769	2 476 907 098	104 583 604			2 534 405 080
Rappel Total Edisimmo 2021 (indirect)			137	574 680					
TOTAL EDISSIMMO 2022 (direct et indirect)			197*	1 098 031	3 809 316 710	2 019 279 933	1 111 077 854	1 211 653 701	3 767 136 634
TOTAL EDISSIMMO 2021 (direct et indirect)			190*	1 076 237	3 725 471 394	205 174 719	3 446 367 195	119 027 737	3 565 394 933

* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine n'intègrent pas les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 (en 2021 et 2022) et Calle de Alcalá 546 (en 2021) à Madrid en Espagne. Après intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 198 et 1 105 694 m².

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

SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres
	RIVOLI Avenir PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %					
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %			
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %			
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %					
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %				
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %				
SCI MPA (ANCELLE)	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %			50,00 %
SCI OMEGA	15,00 %	10,00 %		25,00 %			50,00 %
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %			
SCI STRESEMANN	50,01 %	40,00 %	9,99 %				
SCI XENIOS		75,00 %	25,00 %				
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %			55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %			20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %				
ARPE (Ex EKINOX)	40,90 %	52,32 %	6,78 %				
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %		1,90 %	17,10 %	
SCI EVI DANCE	12,00 %	14,50 %		23,50 %			50,00 %
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %	44,99 %			
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %			
SCI AIRDF		57,56 %	12,49 %				26,64 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %				
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %				50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %					
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %				
SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
ALICE (Ex AREELI)	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %			
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %				50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %	19,42 %			48,08 %
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI LARHANIS	50,00 %	50,00 %					
SCI LCPD	75,00 %	25,00 %					
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI AMR	23,70 %	20,44 %		30,86 %			25,00 %
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %					
SCI ALIMENTUS	45,00 %	55,00 %					
SCI LCPD 5	70,00 %	30,00 %					

Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 868 795,70					1 868 795,70
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023	73 248,98		1 033 582,20		439 300,00	667 531,18
Dépenses prévisionnelles sur 2024	36 476,86		40 000,00		32 876,87	43 599,99
Dépenses prévisionnelles sur 2025	26 929,42		3 860,00		24 009,42	6 780,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	4 200,00		1 200,00		3 000,00	2 400,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Total	2 009 650,96	0,00	1 078 642,20	0,00	499 186,29	2 589 106,87

■ Plan quinquennal

(€)	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2022	2 536 326,95	54 499,99	11 300,00	6 000,00		2 608 126,94
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2022	2 536 326,95	43 599,99	6 780,00	2 400,00	0,00	2 589 106,94

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 754 460,70			1 754 460,70
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 300,04	0,00	0,00	4 818 300,04
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 192 925 012,46	97 627,18	81 944 785,62	1 111 077 854,02
Agencements et installations	111 662 294,64	11 826 201,73	16 580 193,19	106 908 303,18
Immobilisations en cours ⁽¹⁾	7 365 442,74	7 379 954,97	-	14 745 397,71
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 990 637 278,69	162 012 874,68	3 480 082,69	2 149 170 070,68
Frais d'acquisition des immeubles	33 018 140,37			33 018 140,37
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	3 337 488 997,68	181 316 658,56	102 005 061,50	3 416 800 594,74
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	538 420,12	3 399,43		541 819,55
Remboursement des fonds de roulement				-
Créances rattachées aux titres de participations	262 804 904,31	122 430 104,51		385 235 008,82
Sous-total 3 - Immobilisations financières	263 343 324,43	122 433 503,94	0,00	385 776 828,37
Total	3 605 650 622,15	303 750 162,50	102 005 061,50	3 807 395 723,15

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

Titres de participation

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

(€)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
ACADEMIE	40 569 742,50	-15 780 000,00	39 262 655,44	64 052 397,94	38 815 975,25	25 236 422,69	19 787 691,20
AIRDF	15 675 200,82	-	105 756 189,42	121 431 390,24	525 000,00	120 906 390,24	126 312 833,90
AIRS	5 273 332,82	20 915 000,00	-1 330 064,32	24 858 268,50		24 858 268,50	20 467 534,87
AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	3 771 742,67	24 278 603,17		24 278 603,17	42 018 445,79
ALIMENTUS			55 000,00	55 000,00		55 000,00	55 000,00
AMR	70 271 006,04	-15 087 058,67	2 270 563,65	57 454 511,02		57 454 511,02	38 581 829,16
ANTONY 501	8 819 706,77		2 880 901,74	11 700 608,51		11 700 608,51	10 558 924,84
ALICE (ex AREELI)	133 085 117,76		20 593 436,21	153 678 553,97		153 678 553,97	106 969 598,61
AVILA	28 806 586,00		883 414,00	29 690 000,00	240 000,00	29 450 000,00	19 989 265,57
BATIGNOLLES Lot 09	22 425 959,79		23 745 693,43	46 171 653,22		46 171 653,22	36 979 397,63
SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		38 469 906,38	61 038 122,98	36 798 846,98	24 239 276,00	19 251 436,88
BUDLON	152 641 732,11	-58 340 769,37	58 982 769,06	153 283 731,80	1 001 237,62	152 282 494,18	120 955 207,94
CERGY 502	6 583 679,55		1 830 201,53	8 413 881,08	245 000,00	8 168 881,08	6 548 639,47
PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-15 740 721,87	29 513 160,90	746 196,50	28 766 964,40	26 935 331,16
HOLD	235 798 410,51	-95 938 720,03	-42 699 935,85	97 159 754,63		97 159 754,63	63 243 037,36
DEUTSCHLAND 2018	34 997 591,00		37 409,00	35 035 000,00		35 035 000,00	29 365 192,03
ARPE (ex EKINOX)	189 287 290,58	-53 480 543,98	74 641 015,37	210 447 761,97		210 447 761,97	176 719 428,35
OPPCI ERGAMUNDI			360 167 665,93	360 167 665,93		360 167 665,93	317 978 989,74
EVI-DANCE	32 642 763,81		4 032 999,56	36 675 763,36		36 675 763,36	17 034 341,52
EVRY 503	11 856 552,90		1 599 269,83	13 455 822,73	-0,00	13 455 822,73	10 410 643,73
GANTRAM	72 985 187,00	-27 500 000,00	1 199 003,30	46 684 190,30	630 000,00	46 054 190,30	36 289 571,74
GEORG	38 178 610,94		4 136 389,06	42 315 000,00		42 315 000,00	38 524 181,05
TOUR HEKLA	49 022 355,20		44 490 789,62	93 513 144,81	84 218,41	93 428 926,40	44 366 896,46
IRAF FOLIO OFFICE-GREENELLE	31 051 385,27	-26 000 000,73	30 850 586,14	35 901 970,68		35 901 970,68	50 748 923,32
TRUDAINE	15 548 370,60		31 122 238,97	46 670 609,57		46 670 609,57	38 029 327,39
LAHRANIS	10 933 464,00		78 810 097,08	89 743 561,08	23 899 948,58	65 843 612,50	-5 402 417,08
LALI			1 084 131,48	1 084 131,48		1 084 131,48	92 465,69
LCPD	23 343 713,91	-22 195 000,00	22 251 286,10	23 400 000,00		23 400 000,00	1 452 725,01
LCPD 5			30 000,00	30 000,00	-0,00	30 000,00	30 000,00
LYON 1	76 308 244,04	-36 937 035,80	10 055 221,38	49 426 429,62		49 426 429,62	49 153 748,69
LYON 2	61 724 056,80	-27 444 260,76	10 704 018,53	44 983 814,57	2 671 445,41	42 312 369,16	41 990 416,48
DE MONARCH	98 870 858,01		-5 908 914,85	92 961 943,16		92 961 943,16	66 996 389,97
MPA	26 335 532,68		801 488,32	27 137 021,00		27 137 021,00	27 919 593,34
MUNICH 104	74 618 667,66	-28 880 000,00	11 496 210,16	57 234 877,82	1 814 598,82	55 420 279,00	52 617 345,67
NOWO	32 224 079,00		1 686 395,41	33 910 474,41	2 064 325,16	31 846 149,25	28 052 925,32
OMEGA	19 344 848,14	-5 841 000,00	6 040 489,24	19 544 337,38		19 544 337,38	18 548 908,23
PARC AVENUE	38 819 496,91	-15 583 848,75	144 351,84	23 380 000,00		23 380 000,00	16 747 365,91
POSTBOCK	173 283 341,91	-65 546 439,52	37 973 911,37	145 710 813,77	33 742 097,74	111 968 716,03	120 922 664,96
SEO	147 951 302,57	-49 699 901,68	23 480 646,07	121 732 046,96	17 077 014,93	104 655 032,03	91 071 937,39
STRESEMANN	35 965 257,49		2 473 542,51	38 438 800,00		38 438 800,00	44 721 405,97
TITAN	46 238 265,06		5 702 166,68	51 940 431,74	4 261 078,63	47 679 353,11	42 446 979,61
UBERSEERING	23 347 525,91	-8 575 000,00	947 997,46	15 720 523,37	1 123 621,50	14 596 901,87	19 609 850,33
VILLEBON 504	12 094 608,20		4 214 310,23	16 308 918,43		16 308 918,43	13 434 541,01
WESTBRIDGE	31 242 487,42	-15 740 173,86	7 203 252,87	22 705 566,43		22 705 566,43	19 202 246,63
XENIOS	90 304 912,53	-29 424 812,98	-39 774 673,05	21 105 426,50		21 105 426,50	23 941 326,25
Total	2 336 800 204,05	-607 079 566,11	970 425 047,09	2 700 145 685,03	165 740 605,53	2 534 405 079,50	2 091 672 089,07

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

Titres contrôlés	Commentaires
SCI AJP94	- La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015. - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020."
SCI EDRIM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI ARPE (ex EKINOX)	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17 ^{ème} (3 224 m ²).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée en 2019. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.
SCI ALICE (ex AREELI)	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTRouGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.

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

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

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

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

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

Tableau de variation des amortissements

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	25 192,64			25 192,64
Frais d'augmentation de capital	3 038 646,70			3 038 646,70
Frais de fusion	1 754 460,50			1 754 460,50
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	4 818 299,84	0,00	0,00	4 818 299,84
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	4 089 446,53			4 089 446,53
Droits d'enregistrements	28 928 693,84			28 928 693,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	1 880 828,78			1 880 828,78
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	34 898 969,15	0,00	0,00	34 898 969,15
Total	39 717 268,99	0,00	0,00	39 717 268,99

Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	19 029 814,49	12 494 265,31			12 494 265,31
Locataires douteux	12 161 777,48	9 137 920,30			9 137 920,30
Dépréciation des créances	-10 526 452,85	-8 360 863,38			-8 360 863,38
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	24 958 405,10	25 645 959,91			25 645 959,91
Etat et autres collectivités	4 703 816,32	5 635 708,68			5 635 708,68
Associés opération sur capital	2 986 918,75	6 647 936,62			6 647 936,62
Syndic					
Autres débiteurs	15 120 497,56	13 638 461,84			13 638 461,84
Total	68 434 776,85	64 839 389,28	0,00	0,00	64 839 389,28

Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien	2 009 650,97	1 078 642,27	499 186,29		2 589 106,95
Total	2 009 650,97	1 078 642,27	499 186,29	0,00	2 589 106,95

Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	453 413,61	453 413,61			453 413,61
Dépôts de garantie reçus	7 089 064,68			7 431 161,03	7 431 161,03
Dettes auprès d'établissements de crédit	352 779 083,01	87 111 407,90	300 000 000,00	-	387 111 407,90
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 375 786,19	11 484 381,39			11 484 381,39
Dettes sur immobilisations	4 176 083,73	3 149 950,07			3 149 950,07
Locataires créditeurs	3 553 797,24	2 860 240,84			2 860 240,84
Dettes aux associés	43 308 301,44	48 978 034,93			48 978 034,93
Dettes fiscales	8 486 021,89	7 289 304,66			7 289 304,66
Autres dettes diverses	20 129 454,05	15 403 341,74			15 403 341,74
Total	459 351 005,84	176 730 075,14	300 000 000,00	7 431 161,03	484 161 236,17

Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur locaux vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques et charges	453 413,61			453 413,61
Total	453 413,61	0,00	0,00	453 413,61

Emprunts

■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (€)	Emprunts tirés (€)	Taux	Echéance
LCL	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	31/03/2025
Crédit agricole Ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2024
Crédit agricole Ile de France (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	04/12/2026
Crédit agricole Ile de France (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2025
Crédit agricole Ile de France (long terme)	6 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	17/07/2026
Crédit agricole Ile de France (court terme)	3 ans	immobilier	100 000 000,00	30 000 000,00	Variable	28/09/2025
Banque Européenne du Crédit Mutuel	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	18/01/2026
Banque Européenne du Crédit Mutuel	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	Variable	31/01/2023
Total			450 000 000,00	380 000 000,00		

■ Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2022	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixes				
LCL	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Crédit agricole Ile de France (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Banque Européenne du Crédit Mutuel	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous total 1 - Emprunts à taux fixes	300 000 000,00	0,00	300 000 000,00	0,00
2 - Emprunts à taux variables				
Banque Européenne du Crédit Mutuel	50 000 000,00	50 000 000,00		
Crédit agricole Ile de France (court terme)	30 000 000,00	30 000 000,00		
Sous total 2 - Emprunts à taux variables	80 000 000,00	80 000 000,00	0,00	0,00
Total	380 000 000,00	80 000 000,00	300 000 000,00	0,00

Variations de placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	54 389 712,37		-54 389 712,37	
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	66 538 508,14	6 109 069,57	-40 932 640,70	31 714 937,01
Total	120 928 220,51	6 109 069,57	-95 322 353,07	31 714 937,01

Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	525 550,75		234 246,89	291 303,86
Autres comptes de régularisation	564 134,04	68 722,82		632 856,86
Produits constatés d'avance	235 803,63	726,91		236 530,54
Total	1 325 488,42	69 449,73	234 246,89	1 160 691,26

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	16 930 511	1 029 436	-280 275	17 679 675
Valeur nominale (€)	153,00 €			153,00
Total (€)	2 590 368 183,00	157 503 708,00	-42 882 075,00	2 704 989 816,00

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	2 590 368 183,00	114 621 633,00				2 704 989 816,00
Prime d'émission	1 001 573 031,95	68 237 932,50				1 069 810 964,45
Prime de fusion	49 815 775,40					49 815 775,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-344 864 294,00	-50 594 666,16				-395 458 960,16
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-69 947 975,74	-5 385 230,61				-75 333 206,35
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	133 638 425,98				-32 335 809,18	101 302 616,80
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98					-164 705 462,98
Report à nouveau	116 430 418,89	5 385 230,61	114 638 193,79	-131 685 114,16		104 768 729,13
Résultat et distribution	-17 046 920,37		130 054 375,20	-142 906 283,64	13 351 685,11	-16 547 143,70
Total	3 295 261 182,13					3 378 643 128,59

Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	133 638 425,98		32 335 809,18	101 302 616,80
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-164 705 462,98			-164 705 462,98
Total	-31 067 037,00	0,00	32 335 809,18	-63 402 846,18

Immeubles	Plus-value	Moins-value
Cession Eko Rueil Malmaison		32 335 809,18
Total	0,00	32 335 809,18

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	5 941 763,06	9 382 467,47
- Taxes bureaux	1 820 266,55	1 931 813,79
- Charges locatives	7 222 033,50	6 703 230,26
- Divers	3 225 299,08	2 064 218,84
Total	18 209 362,19	20 081 730,36
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	389 169,24	467 764,54
- Indemnités de résiliation	49 837,70	81 836,14
- Divers	171 169,54	762 816,32
Total	610 176,48	1 312 417,00
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition / cession	383 430,54	2 183 164,82
- Remboursement assurance	59 556,27	146 583,94
Total	442 986,81	2 329 748,76

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	1 877 665,46	1 644 182,80
- Charges non récupérables	499 710,95	1 287 829,22
- Assurances non récupérables	-40 367,22	58 108,38
Total	2 337 009,19	2 990 120,40
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	752 378,24	821 451,70
- Honoraires de relocation	915 987,09	347 337,69
- Honoraires d'expertise		8 113,00
- Honoraires d'avocats	177 007,58	240 271,83
- Commission d'arbitrage	357 361,80	934 990,40
- Honoraires d'acquisition	26 068,74	1 248 174,42
- Honoraires divers	605 937,67	480 014,23
Total	2 834 741,12	4 080 353,27
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	2 049 929,04	2 184 233,80
- Taxes sur les ordures ménagères		-11 491,60
- Taxes sur les bureaux	944 001,45	931 088,95
- Autres taxes	85,00	26 417,51
Total	2 994 015,49	3 130 248,66

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	19 501 560,42	19 618 344,74
- Commission sur cessions d'immeubles	743 381,27	1 155 250,00
- Frais d'émission d'emprunt	250 000,00	187 500,00
Total	20 494 941,69	20 961 094,74

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	48 353,00	41 163,00
- informations associés	127 940,69	187 796,43
- Frais d'assemblée	28 477,42	87 485,55
- Affranchissements	299 561,37	276 949,08
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	19 108,15	3 605,55
Total	523 440,63	596 999,61
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	32 430,17	27 957,00
- Coût Dépositaire	203 376,56	167 117,62
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	318 264,00	358 665,00
- Impôts étrangers	926 333,65	1 777 131,43
- Tva non récupérable		
Total	1 480 404,38	2 330 871,05
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	16 940,00	41 660,00
- Perte sur créances irrécouvrables	679 017,92	459 287,21
- Commission sur les souscriptions	19 501 560,42	19 618 344,74
- Autres charges de gestion courante	6,96	869,48
Total	20 197 525,30	20 120 161,43

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	140 683 404,35	5,75 %	8 089 295,75
Commission de souscriptions	243 982 990,37	7,99 %	19 501 560,42
Commission sur cessions ⁽²⁾	114 725 000,00	0,65 %	743 381,27
Commission de financement ⁽³⁾	316 333,33	0,15 %	474,50
Commission sur participations ⁽⁴⁾			166 165,81
Commission sur frais et pilotage travaux ⁽⁵⁾	3 665 505,00	3,00 %	109 965,15
Total			28 610 842,90

(1) Pour administration de la société de gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 5,75 % TTI des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.

(2) Commission d'arbitrage de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

(3) Commission de financement au taux maximum de 0,2 % TTI du montant du financement. Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

Un minimum de 50.000 € et un maximum de 2.000.000€ TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

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

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

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

Produits et charges financiers

(€)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	3 020 440,27	1 620 946,10
- Intérêts sur VEFA	177 509,97	130 930,08
- Intérêts sur comptes bancaires	27 171,30	79 640,63
- Gain de change	220 132,24	254 096,35
Total 1 - Produits financiers	3 445 253,78	2 085 613,16
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	4 171 619,43	5 361 413,42
- Agios	467 500,70	895 702,90
- Pertes de change	925 111,46	141 240,10
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	115 606,36	20 642,35
Total 2 - Charges financières	5 679 837,95	6 418 998,77
Résultat financier (1-2)	-2 234 584,17	-4 333 385,61

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (€)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions de gestion ⁽⁴⁾	Produits financiers de participation ⁽⁵⁾	Produits financiers des comptes courants ⁽⁶⁾
Amundi immobilier			1 958 088,23	28 610 842,90		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	5 676 122,69	75 007,82			1 321 015,50	
SCI AIRDF	1 496,02	1 323 251,92			5 703 504,42	
SCI AIRS	3 893 268,50	268 000,00			995 500,00	
SCI AJP94	15,50	424 231,69			1 107 401,21	
SCI ANTONY 501	3 133 616,80	140 628,50			682 368,33	69 731,45
SCI ALICE (ex AREELI)	54 024 691,86	2 821 255,51			6 791 476,56	1 188 817,93
SCI AVILA	8 520 000,00	300 989,13			1 128 993,13	
SCI BATIGNOLLES LOT 9	11 900 335,10				1 272 112,28	263 469,70
SCI LA BOETIE	1 584 276,00	-74 249,00			252 976,60	
SCI BUDLON	58 280 081,06	1 302 090,53			4 878 136,62	
SCI CERGY 502	2 103 652,55	58 183,35			377 359,80	46 811,78
SCI CRYSTAL	10 785 450,10	213 332,74			1 599 995,57	267 519,12
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 550 000,00	411 865,50			1 262 933,40	
SCI ARPE (ex EKINOX)	38 727,85	1 876 282,03			7 395 198,45	
OPPCI ERGAMUNDI	17 129 254,93	5 080 305,65			13 655 334,60	308 348,90
SCI EVI-DANCE	18 024 703,59				461 390,00	380 294,96
SCI EVRY 503	3 815 059,40	49 611,09			289 572,91	84 896,02
SCI GANTRAM	797,40	353 574,76			2 176 627,31	
SCI GEORG	50 000,00	240 457,06			952 622,31	
SCI TOUR HEKLA	42 488 476,40	272 250,00			1 405 140,00	
SCI GREENELLE (IRAF)	-10,82	524 487,82			1 805 101,38	
SCI TRUDAINE	8 312 909,57	439 949,21			1 557 373,19	
SCI LAHRANIS	65 793 612,50	190 282,43			308 532,43	
SCI LALI	-101 492,93	138,68				
SCI LCPD	22 225 000,00	99 975,00				
SCI MONARCH	8 434 761,17	523 761,76			3 519 676,38	
SCI MUNICH 104	8 680 279,00	577 073,67			2 493 335,47	
SCI NOWO	11 149,25	429 672,00			1 392 133,50	
SCI OMEGA	5 771 000,00	0,05			894 803,64	
SCI POSTBOCK	0,02	793 546,20			3 777 731,36	
SCI SEO	749 032,03	1 545 370,40			5 162 637,27	
SCI STRESEMANN	1 268 800,00	970 979,57			1 268 511,57	
SCI TITAN	971 100,00	781 144,65			1 078 068,03	
SCI UBERSEERING	313 401,87	282 980,80			1 068 447,56	
SCI VILLEBON 504	3 290 565,12	28 781,28			639 912,11	73 224,11
SCI WESTBRIDGE	1 092 881,41	564 575,55			1 146 069,60	
SCI XENIOS	426,50	320 100,05			1 259 011,10	
SCI AMR	15 421 568,38	668 115,84			2 490 249,95	337 326,30
SCI LYON 1		355 619,07			1 638 000,00	
SCI LYON 2		333 193,01			1 419 600,00	
SCI COEUR BOULOGNE		441 709,85			1 767 737,57	
SCI MPA (ANCELLE)		264 900,03			1 037 615,52	
SCI PARC AVENUE		305 800,64			1 156 764,51	
SCI LCPD					99 975,00	
Total	385 235 008,82	25 579 225,84	1 958 088,23	28 610 842,90	90 690 946,14	3 020 440,27

(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 2022.

(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 2022.

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame et chère associée, Monsieur et cher associé,

Je vous rends compte, au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, et pour la quatrième année consécutive, de notre mission accomplie au cours de l'exercice 2022 en remerciant tous les membres du Conseil qui ont participé et approuvé la rédaction collective de ce rapport.

Activité du Conseil de Surveillance en 2022

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois dans l'année et notre groupe comptable et financier s'est réuni une fois. Les 15 membres du Conseil ont une pré-réunion le matin pour harmoniser leurs points de vue et l'après-midi, en présence des membres de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, nous analysons les volumineux dossiers que nous transmet toujours préalablement la société de gestion.

La visite du patrimoine s'est déroulée en octobre, et nous avons eu le privilège de visiter la magnifique tour Hekla, emblématique tour du quartier de la Défense qui vient juste d'être livrée et acquise dans le cadre d'une Vefa et dont la commercialisation est en cours. Nous avons pu admirer la qualité des bureaux avec cette grande

hauteur sous plafond, la vue extraordinaire sur l'extérieur à 360°, les nombreux services, salles de réunions, auditorium... Nous avons pu aussi nous entretenir longuement avec les personnes chargées de la gestion et de la commercialisation de cet immeuble. Cette visite était particulièrement intéressante pour nous, aussi, parce qu'elle entrait dans le cadre du thème d'études de notre groupe comptable et financier pour l'année 2022-2023 à savoir le suivi du patrimoine d'Edissimmo et sa commercialisation. La tour Hekla, à ce sujet, est un bon exemple puisqu'elle représente désormais, en simplifiant beaucoup, environ 2,5 % de la surface du patrimoine et également 2,5 % du taux d'occupation financier.

Les points essentiels pour 2022

Je vous propose d'évoquer quelques points qui nous semblent essentiels pour partager l'analyse que font les membres du Conseil de Surveillance et notamment 3 points remarquables, un point de vigilance et des éléments complémentaires d'appréciation:

- La valeur de la part reste inchangée :

Dans un contexte de remontée rapide des taux d'intérêt dans le cours de l'année 2022, beaucoup ont redouté une baisse significative des prix de l'immobilier. En fait pour les pays dits "latins" France, Espagne, Italie, on a constaté une grande inertie des valeurs d'expertise et même quelques rares hausses dans le QCA. En Allemagne ou aux Pays-Bas, habituellement plus réactifs, on a pu constater une baisse de faible ampleur (5 % environ ou plus, pour des locaux avec une fragilité locative).

Au global pour 2022, l'impact sur la valeur de réalisation et de reconstitution est voisin de 5 %, ce qui n'a pas entraîné de modification sur le prix de souscription et la valeur de retrait.

- La distribution reste inchangée :

Chaque part de Edissimmo a fait l'objet de 4 versements respectivement de 2,07 €, 2,08 €, 2,07 € et 2,31 € correspondant aux trimestres écoulés, soit un total de 8,53 € auquel il faut ajouter les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés soit 0,10 €, d'où un dividende brut de 8,63 € par part, représentant un taux de distribution de 3,64 %.

Le report à nouveau (RAN) en fin d'année après affectation du résultat ressort à 5,03 € par part, inférieur à celui de l'année précédente, permettant néanmoins de sécuriser Edissimmo en cas d'événements imprévisibles au cours de 2023.

- Le résultat comptable par part progresse de 49 centimes soit près de 7 %.

Hormis le rebond post Covid, c'est la première fois depuis longtemps que nous avons le plaisir de constater une progression significative du résultat comptable par part.

- Notre point de vigilance concerne le taux d'occupation financier (TOF) qui reste stable à 90,16 % sur l'année. Pour être tout à fait précis, la comparaison avec l'année précédente est quelque peu difficile dans la mesure où l'Aspim a changé la méthode de calcul et que désormais le TOF inclut tous les locaux effectivement loués, y compris ceux qui font l'objet d'aménagements de loyers dans le cadre d'accords de commercialisation. Pour être tout à fait factuel, la livraison, en fin d'année, de la tour Hekla, déjà évoquée, a eu pour effet de minorer quelque peu le TOF

du dernier trimestre. Cependant, les membres du Conseil de Surveillance espèrent une progression du TOF compte tenu de l'énergie des équipes, même si nous connaissons tous les incertitudes persistantes sur le nouvel équilibre offre/demande du marché des bureaux post-Covid.

- Quelques éléments complémentaires d'appréciation:

- Nous considérons que la taille (4,19 Milliards€) et la diversification d'Edissimmo sont des éléments importants de stabilité et de résilience auxquels participent sa diversification géographique (25 % des investissements à l'étranger européen) et sa diversification économique (75 % sont des bureaux, 11 % des commerces, 9 % de la logistique, 4 % des hôtels).

- La collecte: C'est un élément important qui traduit la vitalité d'Edissimmo: à la date du 31 décembre 2022, nous sommes 60 574 associés, pour un total de 17 679 675 parts, soit un nombre de nouvelles parts souscrites d'environ 740 000 au cours de l'année 2022. Ce dynamisme de la collecte facilite les investissements immobiliers de la Société de Gestion et permet de compenser sans délai les faibles volumes de demandes de retrait principalement dûes aux demandes des notaires lors des successions.

- L'effet de levier: au cours des années précédentes et jusqu'au printemps 2022, Edissimmo a pu bénéficier de taux d'intérêt particulièrement bas pour améliorer la performance de ses acquisitions immobilières. En effet, les emprunts, signés antérieurement et en cours actuellement, sont des taux fixes voisins de 1,2 % pour des immeubles loués à des taux moyens compris entre 4 % et 4,5 %. Désormais cette opportunité s'est considérablement réduite, et même annulée, pour les nouveaux investissements ou les renouvellements éventuels d'emprunts arrivant à échéance.

- L'inflation et les revenus: l'indexation des loyers sur l'inflation devrait se traduire progressivement dans les revenus encaissés par la SCPI en 2023.

Conclusion

Incontestablement cette année 2022 a été une année de bascule entre un monde de paix relative et de guerre effroyable déchaînée par la Russie en Ukraine et qui se poursuit toujours, plus d'un an après son début, une année de bascule entre une longue période sans inflation et une reprise rapide et forte de l'inflation et qui se prolonge actuellement, une année de bascule entre une longue période de taux d'intérêt très faible et une brusque augmentation des taux d'intérêt.

Concrètement et pour Edissimmo, vous imaginez certainement l'ampleur des bouleversements en matière de gestion immobilière et financière.

Les membres du conseil de surveillance d'Edissimmo, et je m'y associe bien volontiers, souhaitent témoigner de la résilience de notre SCPI dans cette transition accélérée : la valeur de la part et la distribution sont maintenues inchangées. De plus, nous tenons à souligner une progression plus rapide du résultat comptable que du nombre de parts si bien que le résultat par part progresse de près de 7 %.

Notre point de vigilance concerne le TOF, globalement stable, dont nous espérons la progression compte tenu de l'énergie déployée par les équipes.

Enfin, notre appréciation pour 2023: nous estimons que l'évolution du prix de la part est difficile à prévoir compte tenu des incertitudes citées précédemment et sera fonction du niveau des valeurs d'expertise fin 2023.

Vous avez tous les éléments pour faire votre choix le plus objectivement possible. Après en avoir délibéré entre nous et pour les raisons exposées préalablement, les membres du Conseil de Surveillance d'Edissimmo vous invitent à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion.

Concernant le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance, je vous invite à voter pour les candidats sortants qui se représentent, compte tenu du sérieux et de la qualité du travail fourni ainsi que pour tout candidat désireux de consacrer du temps et de l'énergie à cette activité prenante dans un esprit conciliant et respectueux de la parole de l'autre.

Nous serons heureux de vous rencontrer et d'échanger avec vous lors de la prochaine Assemblée Générale en juin.

Avec nos sentiments dévoués et les meilleurs.

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

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDISSIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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.

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les

autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

-
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
 - il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
 - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Saïd BENHAYOUNE

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

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

Convention d'avance en compte courant

Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre la SCPI EDISSIMMO et une de ses participations.

Cette avance en compte courant a été effectuée pour assurer le financement de l'activité de cette participation.

Le solde de cette avance au 31 décembre 2022 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCI BUDLON pour un montant de 58 280 081,06 €. Cette avance n'est pas rémunérée ;
- SCI LCPD pour un montant de 22 225 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Paris La Défense,

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Saïd BENHAYOUNE

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

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

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

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

Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

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

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

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

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

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

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

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

Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 5 385 230,61 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2022, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2023.

Sixième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 63 402 846,18 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou

moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Septième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

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

• le résultat du dernier exercice clos de :	130 054 375,20 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	95 688 263,26 €
• augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	5 385 230,61 €
constitue un bénéfice distribuable de :	231 127 869,07 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	146 426 426,75 €
dont :	142 906 283,64 €
	soit : 8,14 €

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 2022,

dont :	3 520 143,11 €
	soit 0,20 € par part
	correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en avril 2023

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 84 701 442,32 €

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2023, ressortirait à 88 221 585,43 €, soit 5,03 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022.

Huitième résolution

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

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

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

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Neuvième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- 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 0 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 0 €.

Dixième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable :
3 378 643 128,59 €, soit 191,10 € par part,
- valeur de réalisation :
3 422 779 454,15 €, soit 193,60 € par part,
- valeur de reconstitution :
3 939 599 582,21 €, soit 222,83 € 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. Hervé DELABY, M. André MADEORE, M. Jean-Yves LAUCOIN, M. Guy PROFFIT, M. Max WATERLOT) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

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

Treizième résolution

(Pouvoir en vue des formalités)

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

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe aux résolutions ordinaires

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Les mandats de Messieurs Hervé DELABY, Jean-Yves LAUCOIN, André MADEORE, Guy PROFFIT et Max WATERLOT arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cinq postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Hervé DELABY	10/06/1955	Médecin généraliste retraité	1724	2
Jean-Yves LAUCOIN	19/05/1959	Expert-comptable diplômé Commissaire aux comptes Dirigeant du groupe GECPO Actuellement retraité	1270	1
André MADEORE	03/10/1946	Retraité de l'aéronautique	800	1
Max WATERLOT	01/08/1951	Retraité de la fonction publique depuis 2014 Toujours actif dans l'expertise judiciaire	1128	5

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

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans EDISSIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la Sté Olivier Lavirotte Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du Groupe Italien coté Maire-Tecnimont	216	4
JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	Du représentant légal 24/12/1956	SAS de prises de participations gestion contrôle et mise en valeur de titres et droits Références du Représentant légal : Président de la SAS le Palais de la Glace jusqu'en 2019 Président de la SAS JPM MANAGEMENT depuis 2015 Administrateur du Crédit Agricole, Vice-Président de la caisse locale d'Avignon Juge consulaire au Tribunal de commerce d'Avignon	2 765	1
SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST	du gérant 27/06/1960	La prise d'intérêt dans toutes sociétés, la souscription de contrat de capitalisation, l'acquisition et gestion immobilière, prestations de services Références du gérant : Docteur en Pharmacie	2 000	1
David DIANO	20/06/1977	Gérant de société dans le domaine du conseil aux entreprises (stratégie, gestion financière) Formateur, intervenant à HEC Paris en Management et Négociation Gérant de SCI	338	2
Cécile BONAMY	16/01/1980	Expert en Géomarketing et Statistiques	101	0
Alain FONTANESI	12/08/1960	Expert-Comptable et Commissaire aux comptes depuis 1992 Administrateur Caisse Locale Crédit Agricole d'Epernay Président du Comité Agricole du Conseil National des Experts-Comptables Administrateur Centre de Gestion	1160	0
Jean-Luc SERRAND	03/11/1959	Directeur Général CERFRANCE BROCELIANDE (entreprise d'expertise comptable et de conseil avec 750 collaborateurs et un CA de 50 millions)	379	0
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Responsable de marchés d'acquisition de matériels de déminage pour l'armée. Gestionnaire de parc immobilier au ministère des armées	320	1
Valérie JACQUEMIN	13/10/1968	Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques) Activité de CGPI et différentes fonctions en France et à l'étranger	130	3
Louis MONTAGNE	16/07/1983	Directeur Administratif et Financier chez Direct Optic France (2016)	127	0
Michel DOREZ	22/10/1955	Directeur Général de la société TRELLEBORG Retraité depuis 2020	531	1
Eric LEYS KREBS	05/04/1962	Président de la Holding YLANG participations Dirigeant : SAS ACTYS PACKAGING	488	0

Notes



EDISSIMMO - Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n°20-01 du 24 janvier 2020. Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris.
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15.

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

© Photo couverture : Hôtel Steigenberger - Berlin - Allemagne - Crédit Photo : Berangère Lomont - Conception graphique : Atelier Art'6.