

# Immobilier

## IMMANENS

Société de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable



# Sommaire

<b>I. ORGANE DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2025</b> .....	<b>4</b>
<b>II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025</b> .....	<b>5</b>
<b>III. INTRODUCTION</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER</b> .....	<b>7</b>
<b>V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025 - IMMANENS</b> .....	<b>13</b>
<b>VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER</b> .....	<b>32</b>
<b>VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2025 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT</b> .....	<b>38</b>
<b>VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>42</b>
<b>IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>56</b>
<b>X. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b> .....	<b>58</b>
<b>XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS</b> .....	<b>59</b>
<b>XII. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE</b> .....	<b>60</b>

# I. ORGANE DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2025

## PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

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

## REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

François de LA VILLEON

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA

## EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Jones Lang LaSalle  
CBRE Valuation

## DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

## VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025



Date de création

**29/10/2013**



Collecte nette annuelle

**-14,237 M€**



Actif net

**21,455 M€**



Performance annuelle nette

**-4,57% %\***



Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)

**6**



Taux d'occupation financier (TOF) annuel

**73,54 %**



crédit photo : GettyImages



Exposition immobilière

**52,74 %**

- dont immobilier direct et indirect : **52,74 %**
- dont sociétés foncières cotées : **0,00 %**



Exposition financière <sup>(1)</sup>

**47,26 %**

- dont supports monétaires : **13,18 %**
- dont obligations souveraines et d'entreprises : **25,18 %**
- dont autres : **8,91 %**

(1) Composée d'OPCVM monétaires et obligataires, de la trésorerie du Fonds et par transparence au niveau filiale, des créances et des dépôts à vue.

\* Dividendes réinvestis

### III. INTRODUCTION

L'OPCI IMMANENS est un OPCI Grand Public de type SPPICAV géré par Amundi Immobilier.

Le Fonds affiche une capitalisation au 31 décembre 2025 de 21,46 M€ contre 36,68 M€ à fin 2024, en baisse de 41,5 %. Cette baisse est d'une part consécutive à la décollecte enregistrée pour 14,2 M€ sur l'année, suite à l'arrêt de la commercialisation du produit et conformément aux anticipations de gestion, et d'autre part impactée par la baisse de la valorisation des actifs immobiliers de -6 % constatée sur l'année.

L'actif net de l'OPCI s'élève précisément au 31 décembre 2025 à 21 455 160,47 € partagé entre 22 378,69339 parts.

Le patrimoine immobilier est composé de 6 actifs et d'une participation dans une SCPI (Génépierre, gérée par Amundi Immobilier). Pendant l'exercice, trois actifs immobiliers ont été cédés. L'exposition immobilière au 31 décembre 2025 s'établit à 52,74 % de l'actif brut du Fonds, inférieur au ratio réglementaire de 60% minimum d'actifs immobiliers cotés et non cotés, dans l'attente de remboursements de rachats prévus en 2026. L'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2025 est de 24,65 %.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 46,6 % en France et 53,4 % en Allemagne. Par transparence, en intégrant le patrimoine de la participation en SCPI à la diversification géographique, celle-ci s'établit à 46,8 % en France, 53,1 % en Allemagne et 0,07 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

L'immobilier a été marqué par les répercussions de la fin de période des taux d'intérêt proches de zéro ou négatifs. La forte et rapide hausse des taux d'intérêt initiée en 2022 s'est fortement répercutée sur les taux de financement et les taux de rendement de marchés immobiliers. La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie cette année, en particulier pour les bureaux et de manière segmentée selon les marchés.

Finalement l'OPCI a délivré une performance dividende réinvesti de -4,57 % sur l'année :

- La poche immobilière (52,74 % de l'actif net du Fonds) présente une performance 2025 de -10,45 %, impactée par la variation des valeurs d'expertise de -5,96 % amplifiée par l'effet de levier, et ce malgré un rendement locatif résilient des actifs immobiliers en portefeuille ;
- La poche valeurs mobilières (47,26 % de l'actif net du Fonds), investie majoritairement en obligation et pour le solde en liquidités, présente quant à elle une performance positive de 2,25 %. En Europe, la croissance s'est montrée résiliente en 2025 et l'inflation a oscillé autour de 2 % : la Banque Centrale Européenne (BCE) a achevé son cycle de baisse au milieu de l'année.

Depuis sa création en 2013, IMMANENS a généré une performance nette totale de 3,36 %, soit un rendement annualisé de 0,27 %.

**Sandrine JOSEPH**

Responsable Fund Management OPC I

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Rédaction achevée le 31 mars 2026

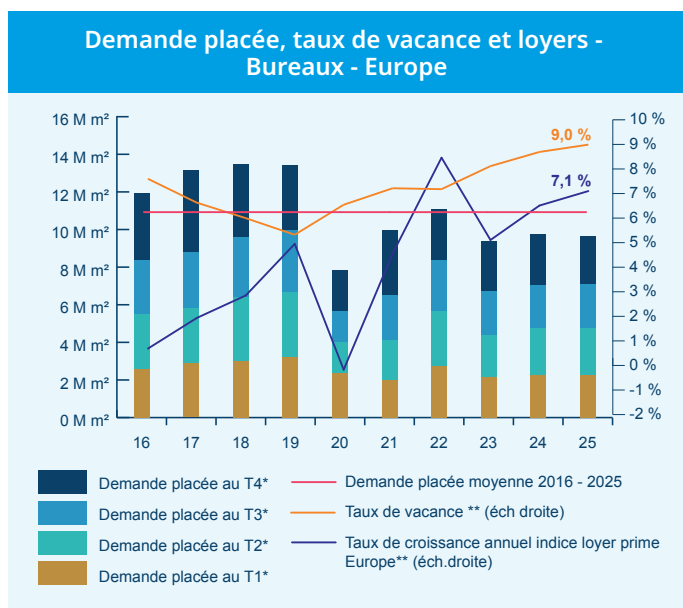
### Contexte général

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

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

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

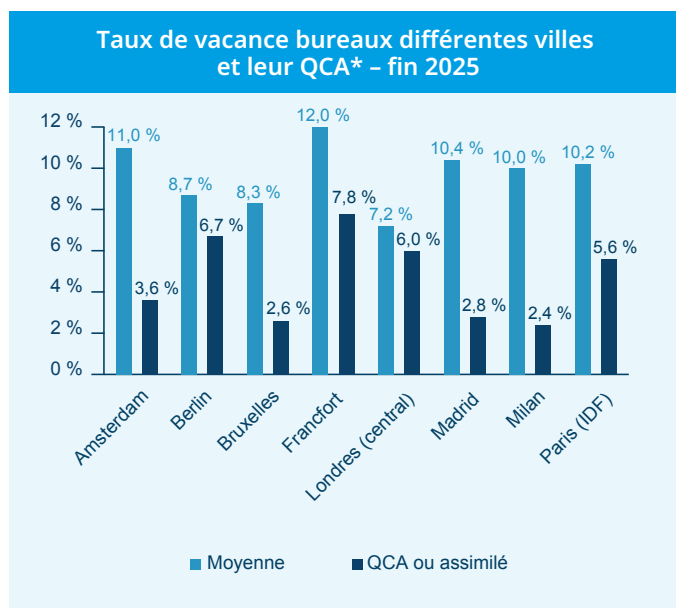
### Marchés utilisateurs - Europe



\*Dans 28 marchés d'Europe; \*\* fin de période

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

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



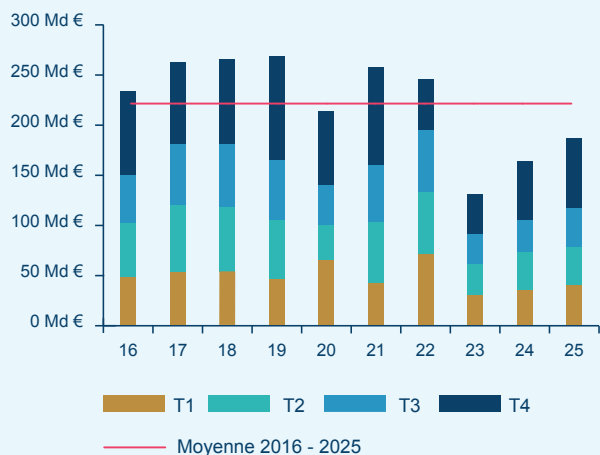
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

\*Quartier Central des Affaires

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

## Marché de l'investissement - Europe

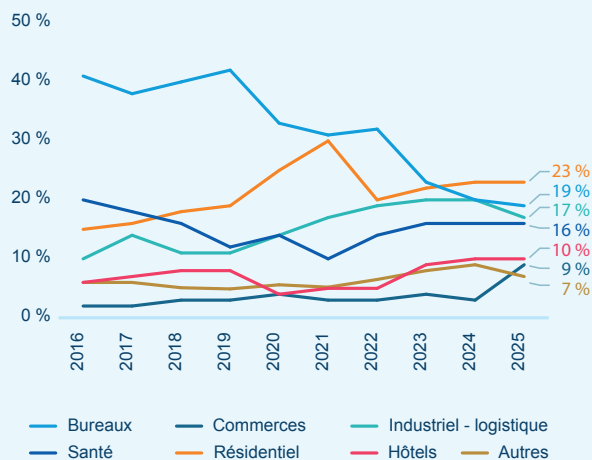
### Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



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

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

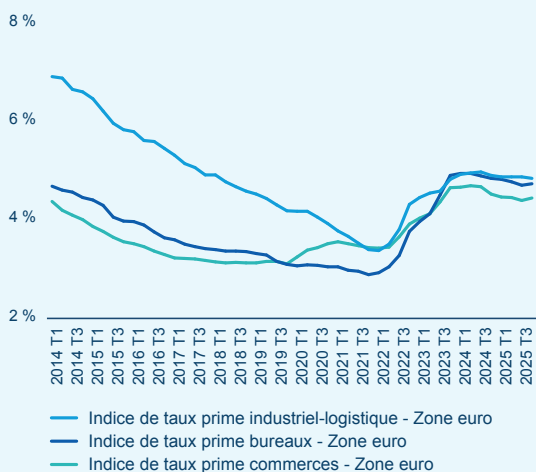
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume) - Europe



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

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

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



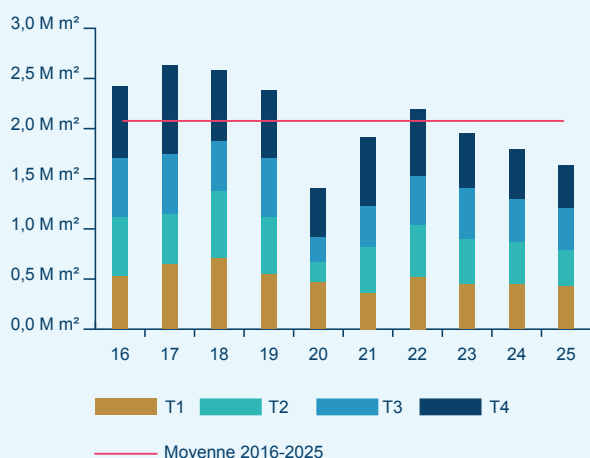
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

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

## France : tendances 2025

### Marché de Bureaux - Île-de-France

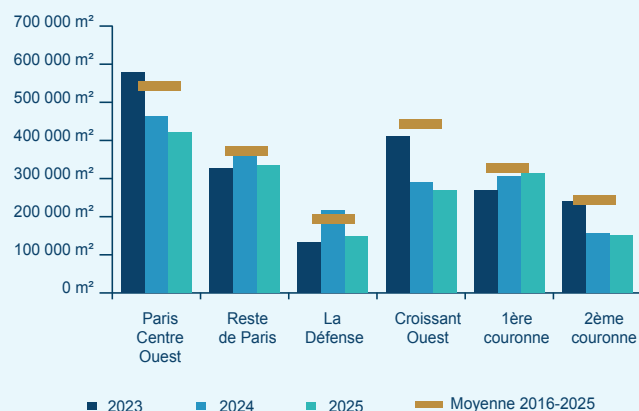
Demande placée de bureaux par trimestre en Île-de-France



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

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

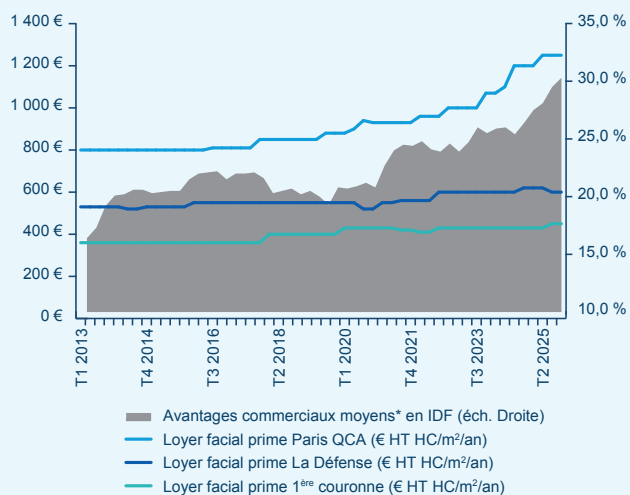
Demande placée de bureaux par secteur en Île-de-France



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

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

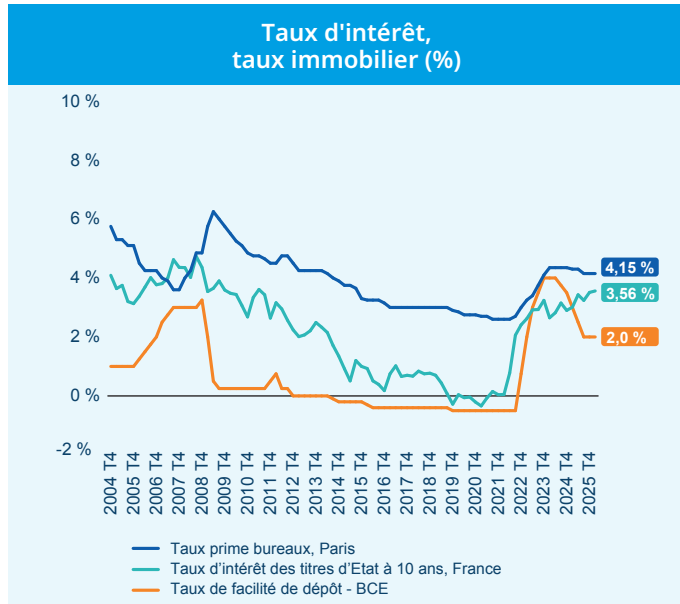
Loyer facial et avantages commerciaux\*



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

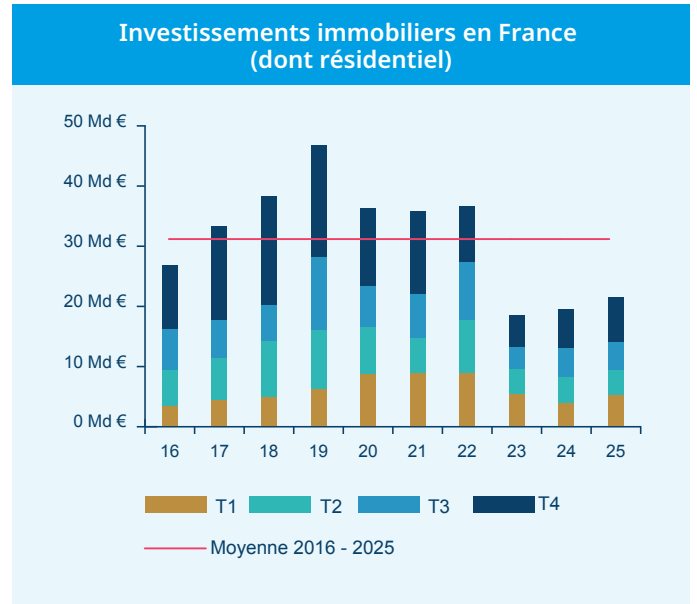
- L'**offre immédiate**<sup>(5)</sup> a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le taux de vacance francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces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

## Investissement en immobilier - France



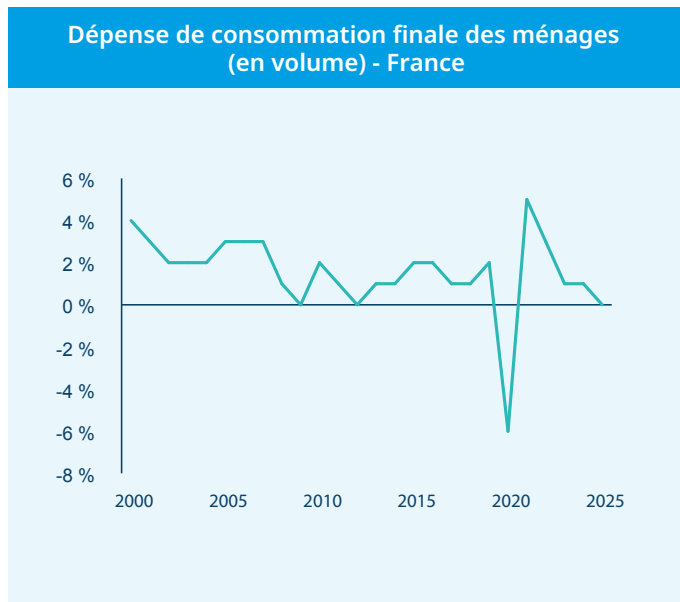
Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

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



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

## Commerces - France

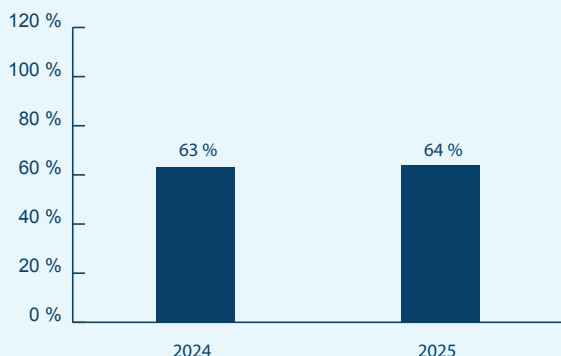


Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

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

## Hôtels - France

### Taux d'occupation - hôtels - France

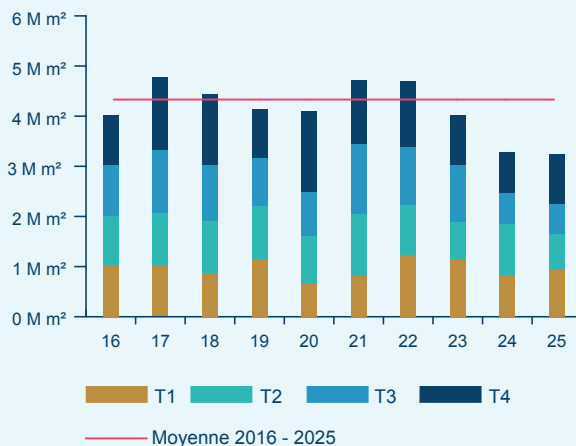


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

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

## Logistique - France

### Demande placée de logistique - France

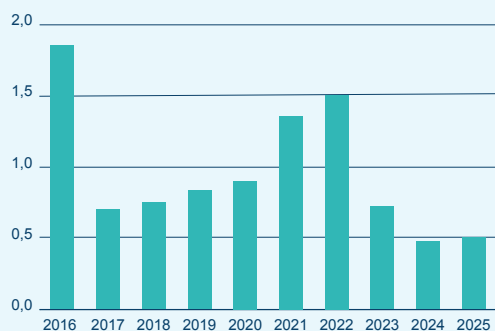


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

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

## Santé - France

### Volumes investis en immobilier de santé en France



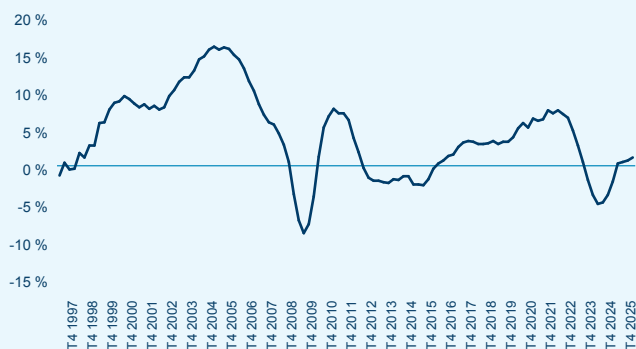
En millions d'euros. Hors transaction Icade Santé en 2023.

Source : CBRE Research (février 2026)

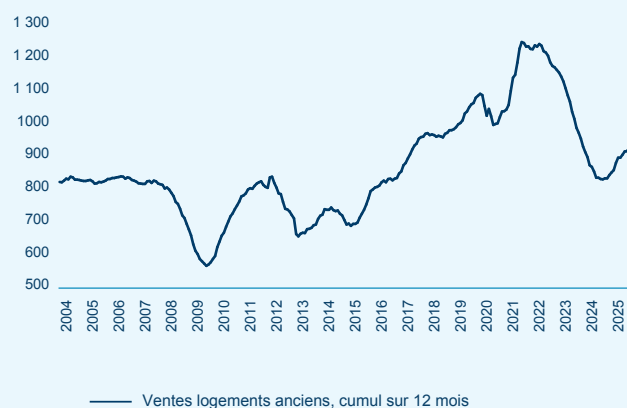
- En France, près de 500 millions d'€ (dont près de 50 % d'EHPAD) ont été investis en immobilier de santé en 2025, en légère hausse sur 1 an et ce qui reste inférieur à la moyenne décennale.
- Les taux de rendement prime sont globalement stables sur la période, avec par exemple un taux de rendement prime pour les cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique) à environ 5,5 % en fin d'année.

## Résidentiel - France

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



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



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

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

## Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

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

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

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

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

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

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

## Définitions

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

# V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025 – IMMANENS

## A. Présentation de la SPPICAV

### 1. Objectif de gestion de la société de placement à prépondérance immobilière (« SPPICAV » ou « Fonds »)

L'objectif de gestion d'IMMANENS, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (la « SPPICAV » ou le « Fonds ») est de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV investit dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux et dans des actifs financiers avec une volonté d'investissement majoritaire sur le secteur immobilier. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Conformément au prospectus du Fonds, l'allocation de l'actif de la SPPICAV devra se situer dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

- Immobilier direct et indirect non coté : de 51 % à 65 % de l'actif de la SPPICAV
- Actifs financiers de 35 % à 49 % de l'actif de la SPPICAV :
  - dont les liquidités (au sens de l'art R214-172 du Code monétaire et financier) : minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des obligations et autres titres de créance : maximum 40 % de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des actions de foncières cotées et de secteurs connexes : maximum 10 % de l'actif de la SPPICAV.

Cette allocation cible est conforme au respect du ratio réglementaire de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier), ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant les actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier).

Dans des situations qui nécessiteraient des mouvements importants d'actifs immobiliers, qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions, les pourcentages des actifs pourraient se situer provisoirement en dehors des intervalles d'allocations stratégiques cibles énoncés ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

### 2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs construits ou à construire, détenus en direct ou via des véhicules non cotés, contrôlés et non contrôlés, réalisées principalement en Europe et, de manière minoritaire, dans le reste du monde. A ce jour, le portefeuille est investi en France et en Allemagne.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit essentiellement dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire. A ce jour, le portefeuille est investi en bureaux et accessoirement en commerces.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des actifs immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus de manière directe par le Fonds, ou de manière indirecte via la participation dans un fonds ou via une société de type SCI ou SAS ou bien de droit étranger comme pour les actifs allemands.

### 3. Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidité

Conformément à l'allocation définie au prospectus, les actifs financiers représentent entre 35 % et 49 % du portefeuille.

La fourchette de sensibilité moyenne sera comprise entre 0 et 8 %. Au 31 décembre 2025, la sensibilité s'élevait à 1,06 %.

#### Obligations et autres titres de créance

Cette poche peut représenter jusqu'à 40 % de l'actif de la SPPICAV. Toutefois en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés. Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. Les notations par les agences de rating de ces titres seront de la catégorie « investment grade » à l'achat (i.e. notation minimale lors de l'acquisition de BBB- dans l'échelle de notation S&P ou dans celle de Fitch ou de Baa3 dans celle de Moody's). Les ratings moyen et minimum du portefeuille au 31 décembre 2025 sont respectivement à A1 et Baa2.

Elle peut investir dans des obligations non Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) dans la limite de 10 % (en titres vifs et en OPCVM) de la poche considérée.

## Placements à court terme

Par ailleurs, au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV est composé d'actifs liquides tels que visés aux 8° et 9° de l'article L. 214-36 et R. 214-92 à R. 214-94 du Code monétaire et financier :

- La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois dans le cadre d'une convention écrite avec un établissement de crédit répondant aux critères réglementaires définies à l'article R. 214-92 du Code monétaire et financier.
- Elle peut également utiliser des instruments financiers à caractère liquide tels que décrits à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier :
  - Bons du Trésor ;
  - Les instruments du marché monétaire ;
  - Les obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu et émises ou garanties notamment par un Etat membre de l'OCDE ou par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
  - Les OPC français ou européens exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visées ci-dessus.

## Immobilier coté et secteurs connexes

L'univers d'investissement de la poche actions est diversifié en termes de capitalisation boursière des sociétés et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

La SPPICAV peut investir en actions européennes du secteur immobilier (foncières et opérateurs immobiliers) et de secteurs connexes (financement, asset management et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie, infrastructures et concessions...).

Elle peut également investir, en complément, hors d'Europe, sur les marchés d'actions d'autres Etats membres de l'OCDE et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % de la poche actions.

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPCVM actions investies sur ces zones géographiques et dans des activités proches de l'immobilier.

Au 31 décembre 2025, la SPPICAV n'est pas exposée à l'immobilier coté.

## 4. Comparaison des ratios IMMANENS au 31/12/2025 par rapport aux ratios réglementaires OPCV

Au 31 décembre 2025 IMMANENS présente une exposition immobilière de 52,74 % et des liquidités réglementaires de 26,96 %. Le ratio de liquidité réglementaire est ainsi conforme au minimum réglementaire de 5 % alors que celui du ratio immobilier coté et non coté est inférieur au minimum réglementaire de 60 %. Ceci s'explique par l'anticipation de cessions dans le cadre de rachats qui interviendront en 2026.

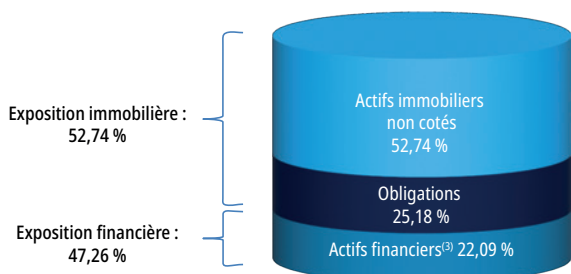
Il convient de noter que la définition des liquidités réglementaires intègre, outre les dépôts à terme de moins de 12 mois, les bons du trésor et les parts ou actions d'OPCVM monétaires, également les obligations émises ou garanties par un Etat européen qui s'élèvent à 20,30 %.

L'exposition financière totale s'établit à 47,26 %, après intégration des autres obligations, de la trésorerie des filiales et des créances.

### Immanens

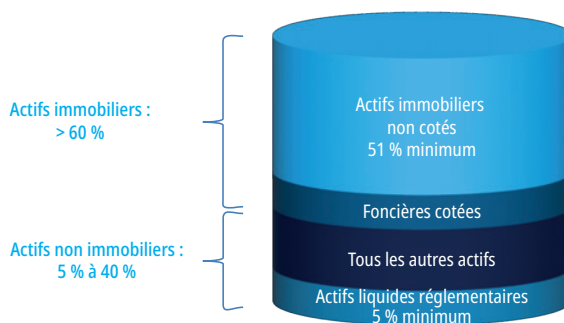
Effet de levier (LTV)<sup>(1)</sup> : 13,00 %  
Effet de levier immobilier<sup>(2)</sup> : 24,65 %

Actif net : 21,46 M€  
Actif brut : 34,08 M€



### Ratios réglementaires d'une SPPICAV grand public

Emprunts immobiliers : 40 % maximum des actifs immobiliers non cotés  
Emprunt d'espèces : 10 % maximum des actifs financiers



(1) Montant des dettes rapporté à l'actif brut réglementaire

(2) Montant des dettes rapporté à la valeur des actifs immobiliers

(3) OPCVM monétaires, créances et dépôts à vue du Fonds et par transparence au niveau des filiales

Chiffres arrondis à 0,01 près

## 5. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Le Fonds a poursuivi la stratégie mise en œuvre depuis son lancement et a maintenu une politique de gestion prudente.

- Les marchés cibles : France et Allemagne

Depuis 2013, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est tiré par le trio Royaume-Uni, Allemagne, France, qui concentre les trois-quarts du marché de l'investissement avec des loyers « prime » (pour les meilleurs emplacements) stables.

La politique d'investissement Outre-Manche a été écartée depuis le vote du Royaume-Uni en faveur de la sortie de l'Union Européenne (Brexit).

Compte tenu de la stratégie prudente du Fonds, la stratégie d'investissement n'a pas été ouverte à d'autres pays européens, et a donc été concentrée sur les marchés immobiliers français et allemands, marchés les plus matures d'Europe.

- La diversification à l'étranger pour répondre à des exigences stratégiques

Une répartition des risques renforcée :

- le profil risque/rendement du portefeuille est influencé favorablement ;
- le risque lié aux conjonctures économiques, politique et financière est réparti sur plusieurs marchés distincts, qui ne sont pas impactés de la même manière par les secousses de ces différentes sphères ;
- dans la zone euro, les caractéristiques nationales de chaque état peuvent entraîner des réactions différentes aux décisions communautaires ;
- dans le cadre actuel d'une économie mondiale perturbée, les différentes économies présentent une plus ou moins bonne résistance des marchés immobiliers et financiers.

Des marchés aux caractéristiques différentes :

- investir à l'étranger permet l'accès à de meilleurs taux d'entrée (rendements) ;
- les conditions de location peuvent se montrer plus favorables (ex : baux plus longs par exemple) ;
- les volumes échangés peuvent être plus importants que ceux échangés sur le marché français : les opportunités sont plus nombreuses ;
- la transparence peut être accrue sur certains marchés.

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2025

Le Fonds, créé en octobre 2013, clôture l'année 2025 avec un actif net sous gestion de 21,46 M€ et un actif brut réglementaire de 34,08 M€.

En 2025, le Fonds a poursuivi son plan de cession pour anticiper les besoins de trésorerie liés à la décollecte programmée. Trois actifs immobiliers ont été cédés durant l'année. Les actions de foncières cotées présentent au 31 décembre 2024 ont également été cédées.

Sur ces trois actifs, un seul disposait d'un financement bancaire qui a été remboursé au moment de la cession.

L'actif net a ainsi diminué de 41,50 % sur l'année, expliqué d'une part par la décollecte enregistrée, et d'autre part, par la baisse de la valorisation des actifs constatée sur l'année.

La performance nette annuelle 2025 s'élève dans ce contexte à -4,57 % contre -4,56 % en 2024.

Le Fonds a une exposition immobilière de 52,74 % et une exposition financière de 47,26 % : 22,09 % sur des supports monétaires ou créances, au niveau de l'OPCI et par transparence au niveau des filiales, et 25,18 % d'obligations souveraines et d'entreprises (dont 13,78 % d'obligations émises ou garanties par un Etat européen).

### **Exposition immobilière :**

Le Fonds est constitué en fin d'année de 6 immeubles de bureaux :

- trois immeubles en France (deux à Paris et un en région parisienne),
- trois immeubles en Allemagne (un à Hambourg, un à Stuttgart et un à Munich).

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier est réparti en valeur à 46,58 % en France et 53,42 % en Allemagne.

En intégrant l'investissement en parts de la SCPI Génépierre, l'exposition géographique par transparence s'élève à 46,80 % en France, 53,13 % en Allemagne et 0,07 % dans d'autres pays européens (Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque).

La concentration sectorielle en valeur d'expertise des immeubles est de 94,2 % de bureaux et 5,8 % de commerces, en cohérence avec la stratégie annoncée.

### **Exposition financière :**

En 2025, la poche obligataire et monétaire est restée exposée à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées. Aucune nouvelle prise de position n'a été faite au cours de l'année. Certaines positions obligataires ont été cédées afin de faire face à des rachats et des tranches obligataires sont arrivées à maturités.

## 7. Objectifs sur l'exercice 2026

La commercialisation du produit CA Oblig Immo, qui investit dans l'OPCI IMMANENS pour son exposition immobilière, ayant pris fin en 2018, l'objectif sera de veiller à maintenir un portefeuille immobilier de qualité en vue des cessions qui interviendront en fonction de la décollecte prévue. Dans ce cadre, le Fonds veillera à anticiper les décollectes prévisionnelles par la cession adéquate d'actifs.

Concernant la poche obligataire et monétaire, les investissements respecteront la position conservatrice du Fonds en restant exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

### 1. Etat des actifs immobiliers

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier du Fonds baisse en 2025 de 5,96 % :

- En France : les 3 actifs, situés à Paris et en Île-de-France, représentent 46,58 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 4,52 % à périmètre constant sur l'année (contre -6,39 % l'année dernière).
- En Allemagne : les 3 actifs, situés dans 3 villes reconnues pour leur marché tertiaire, représentent 53,42 % du patrimoine du Fonds (hors SCPI). Le patrimoine a baissé de 6,61 % à périmètre constant sur l'année (contre -9,19 % l'année dernière).

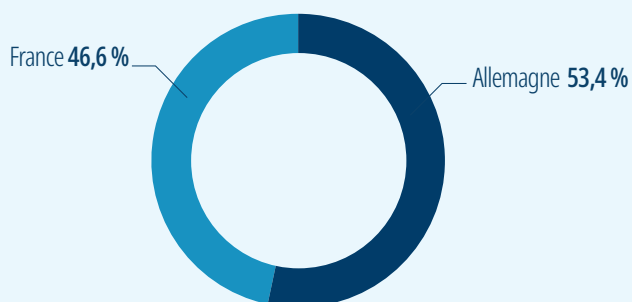
Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier du Fonds est valorisé à 17,85 M€ (hors parts de SCPI) et se décompose de la manière suivante :

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface totale de l'immeuble en m <sup>2</sup>	Mode de détention
<b>France</b>								
Marco Polo	Clichy - 92110	1 rue Mozart	2005	29/10/2015	10 %	Bureaux	7 431	Direct
Bienfaisance	Paris - 75008	41-43 rue de la Bienfaisance	XIXème s.	25/04/2017	10 %	Bureaux	2 270	Indirect
Hoche	Paris - 75008	2 avenue Hoche	XIXème s.	28/03/2019	10 %	Bureaux	2 207	Indirect
<b>Allemagne</b>								
Oasis II	Stuttgart	Leitzstrasse 47	2015	28/08/2015	10 %	Bureaux/ Commerces	17 749	Indirect
Loopsite	Munich	Werinherstrasse 79,81,91	2003	29/09/2017	1,9 %	Bureaux	45 572	Indirect
Hohe Bleichen	Hambourg	Hohe Bleichen 8	2014	29/03/2019	10 %	Bureaux/ Commerces	3 511	Indirect

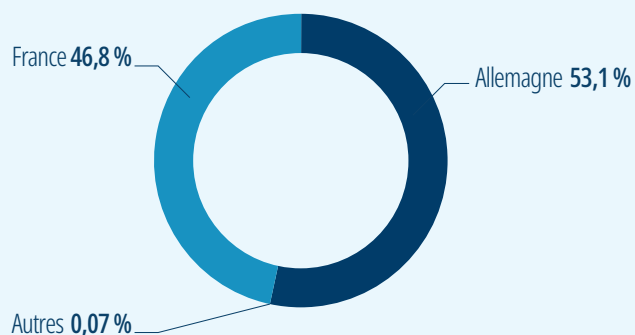
Par ailleurs, le Fonds avait procédé à l'investissement de parts de SCPI fin 2018, qui ont été partiellement cédées depuis 2022, portant par transparence au 31 décembre 2025 la diversification du patrimoine à 46,80 % en France, 53,13 % en Allemagne et 0,07 % en Autriche, Belgique, Espagne, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Ainsi l'exposition immobilière totale s'élève au 31 décembre 2025 à 17,97 M€.

Répartition du patrimoine immobilier par pays hors investissement en parts de SCPI (base valeur expertise 31/12/2025)



Répartition du patrimoine immobilier par pays par transparence (base valeur expertise 31/12/2025)



### 2. Acquisitions

Au cours de l'année 2025, IMMANENS n'a procédé à aucune acquisition d'actif.

### 3. Cessions

En 2025, IMMANENS a procédé à la cession de 3 actifs :

- l'actif Cecilien Palais situé à Dusseldorf a été cédé le 24 mai 2025 ;
- l'actif Querstrasse situé à Francfort a été cédé le 27 mai 2025 ;
- et l'actif Stresemann situé à Hambourg a été cédé le 1er novembre 2025.

## 4. Gestion locative

### Contentieux en cours

Une procédure a été engagée en avril 2024 à l'encontre du locataire de la SCI 85 Avenue Pierre Grenier en impayé locatif. Le tribunal judiciaire de Nanterre a rendu sa décision en février 2025 et a condamné le locataire à payer 93 K€ au titre de l'arriéré de loyer et de charges. L'exécution de la décision du tribunal judiciaire de Nanterre par le locataire de la SCI 85 Avenue Pierre Grenier est quasiment finalisée. Un montant résiduel est encore en attente de versement.

Le Fonds ne sera impacté qu'à hauteur de sa quote-part de détention.

### Les baux de l'année

Durant l'année 2025, sur les 6 actifs encore en portefeuille en fin d'année, 2 baux ont été signés représentant une surface totale de 1 127 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 207 K € en année pleine.

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Surface (m <sup>2</sup> )	Type	Date effet	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Oasis II	LEITZSTRASSE 47	Stuttgart	Allemagne	1 098	Bureaux	01/04/2025	205
Oasis II	LEITZSTRASSE 47	Stuttgart	Allemagne	29	Bureaux	01/06/2025	3

\* Hors taxes / hors charges

Le Fonds percevra ces revenus au prorata de sa quote-part de détention de l'immeuble.

### Principaux travaux en 2025

Immeuble	Adresse	Ville	Pays	Nature	Montant (en €)
Bienfaisance	41-43 rue de la Bienfaisance	Paris	France	Travaux de rénovation liés au départ d'un locataire	818 365
Loopsite	Werinherstrasse 79,81,91	Munich	Allemagne	Etudes architectes / Etude divisibilité technique / Rénovation parking / Plateau témoin pour relocation	324 421
Marco Polo	1 avenue Mozart	Clichy	France	Rénovation des ascenseurs	230 500

Le Fonds n'a décaissé qu'à hauteur du prorata de sa quote-part de détention dans les immeubles.

### Retards éventuels sur travaux

Aucun retard particulier sur les plans pluriannuels des travaux n'a été constaté cette année.

### Installations classées

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) encadre les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou d'être à l'origine d'accidents pouvant présenter un impact sur l'environnement. Si certaines de ces activités relèvent de l'agriculture ou de l'industrie lourde, d'autres en revanche s'inscrivent de façon courante dans les bâtiments tertiaires tels que des immeubles de bureaux, c'est par exemple le cas des installations de climatisation. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Le Fonds ne détient pas d'installations classées.

## C. Poche Obligation et Monétaire

En Europe, la croissance s'est montrée résiliente en 2025 et l'inflation a oscillé autour de 2 % : la Banque Centrale Européenne (BCE) a achevé son cycle de baisse au milieu de l'année. La dynamique de la zone euro est restée positive cette année. La croissance du PIB était de +1,6 % au T1 (en variation annuelle) et de +1,4 % au T3. L'expansion a été largement portée par les dépenses publiques et les investissements, tandis que la consommation privée était faible. Le taux de chômage est resté relativement stable passant de 6,3 % en janvier à 6,4 % en octobre. Le secteur manufacturier était globalement en contraction et les services en expansion. Néanmoins, cette dynamique est hétérogène. L'Espagne, l'Irlande et le Danemark ont contribué positivement au soutien de la croissance. En France, le PIB a progressé légèrement (+0,6 % au T1 et +0,9 % au T3). L'Allemagne se trouve en situation de stagflation (+0,2 % au T1, +0,3 % au T3). Les élections législatives allemandes ont amené une coalition dirigée par F. Merz qui a immédiatement annoncé un plan de relance historique de €500Mds d'investissements dans l'énergie et les infrastructures, dérogeant à la règle d'équilibre des finances publiques allemandes.

Ces évolutions ont impacté positivement la valorisation du portefeuille de la poche valeurs mobilières qui a progressé tout au long de l'année. Celle-ci affiche pour l'année 2025 une performance positive de 2,25 %.

Suivant toujours une position conservatrice, le portefeuille est resté exposé à des dettes souveraines Core Euro et des dettes de sociétés privées financières et foncières européennes peu risquées (investment grade uniquement). Le rating moyen du portefeuille est resté stable à A1 et la durée résiduelle s'est établie à 1,06 au 31 décembre 2025.

## D. Évolution de la valeur liquidative

Le Fonds est composé de 2 poches : immobilière d'une part et obligations et monétaire d'autre part.

La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2025 ressort en retrait de 4,57 % sur l'année.

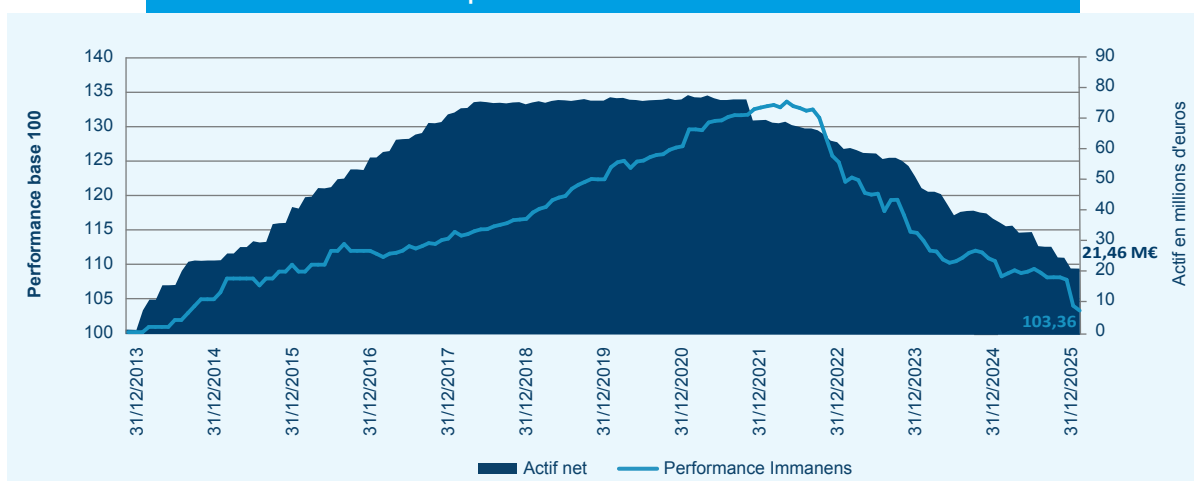
En l'absence de distribution réalisée en 2025, la performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est ainsi de -4,57 % et se décompose de la manière suivante :

Performance nette Dividende réinvesti	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Depuis l'origine (2013)	Annualisée
Poche Immobilière	-10,45 %	-9,98 %	-13,55 %	-4,83 %	-0,41 %
Poche Obligation et Monétaire	2,25 %	2,82 %	3,32 %	10,99 %	0,86 %
<b>IMMANENS</b>	<b>-4,57 %</b>	<b>-4,56 %</b>	<b>-6,97 %</b>	<b>3,36 %</b>	<b>0,27 %</b>

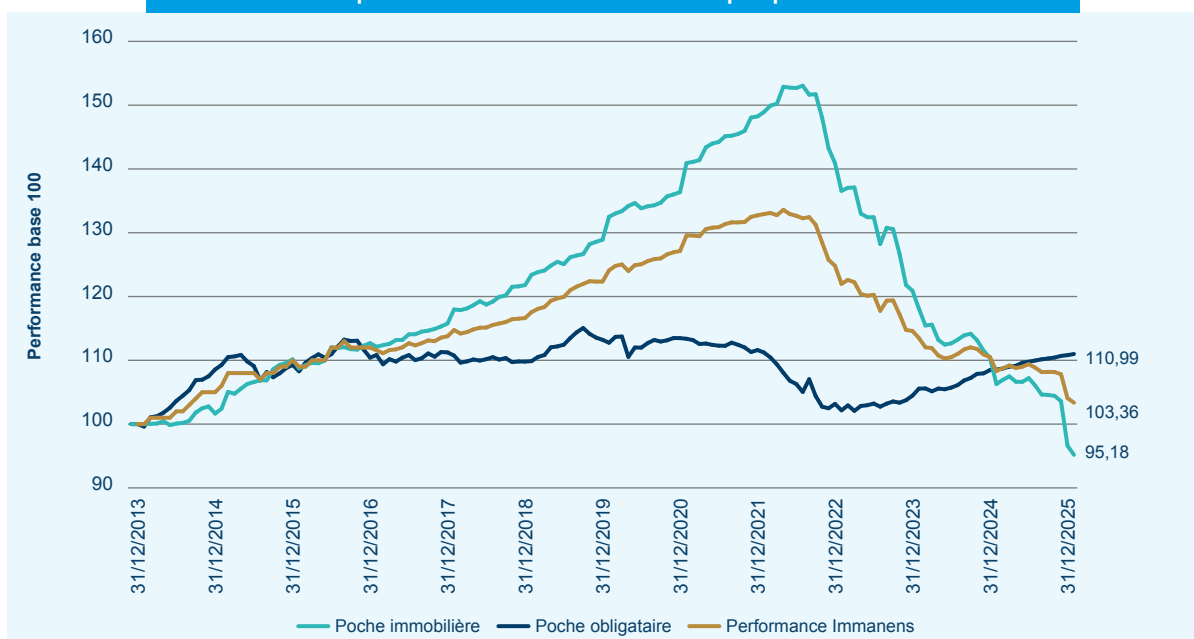
En 2025, la performance du Fonds s'explique par :

- la variation négative de la poche immobilière qui affiche une performance de -10,45 %. Cette performance a été impactée par un rendement en capital de -15,53 % du fait d'une variation des valeurs d'expertise de -5,96 % à périmètre constant compte tenu du contexte de remontée des taux, qui a été amplifié par l'effet de levier. Elle est partiellement compensée par le rendement locatif des actifs immobiliers.
- la variation positive de la poche obligataire qui affiche une performance de +2,25 % suite à la fin du cycle de baisse de la Banque Centrale Européenne (BCE) au milieu de l'année.

Evolution de la performance nette et de l'actif du Fonds



Evolution de la performance nette du Fonds et par poche d'investissement



## E. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

### 1. Événements intervenus ou à intervenir après la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, le Fonds a enregistré des rachats à hauteur de 3,8 M€.

L'actif situé avenue Hoche à Paris a été cédé en janvier 2026 et une promesse de vente a été signée en avril concernant l'actif Marco Polo situé à Clichy.

La dette de l'actif Loopsite a été remboursée en mars 2026 alors que les deux autres dettes existantes sur les actifs Oasis et Hohe Bleichen ont été prorogées.

Par ailleurs, les mandats de quatre ans des experts en évaluation immobilière arrivant à échéance après la campagne de valorisation du 31/12/2025, une consultation auprès d'experts immobiliers de la place a été réalisée dans le cadre du renouvellement des mandats. A partir de 2026, les deux experts en évaluation immobilière seront Jones Lang LaSalle Expertises et Cushman & Wakefield Valuation France.

Il n'y a pas eu d'autre événement significatif depuis la clôture du 31 décembre dernier.

### 2. Souscriptions et rachats

Des rachats ont été constatés pour 14,2 M € sur l'année 2025.

Conformément aux dispositions prévues au prospectus, le Fonds a augmenté le délai de règlement des rachats jusqu'à six mois maximum pour les demandes de rachats intervenues depuis le 31/10/2024.

### 3. Analyse de la situation d'endettement et de liquidité du Fonds

Au 31 décembre 2025, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 24,65 % (dans le respect du maximum réglementaire de 40 %) soit un taux d'endettement global de 13,00 % sur le Fonds.

Sur les six actifs immobiliers du patrimoine, trois actifs allemands font l'objet de financements bancaires auprès de trois banques différentes.

Au 31 décembre 2025, le taux d'emprunt moyen constaté est de 2,01 % pour une durée moyenne restante de 0,3 an. Le financement est constitué à 100 % d'emprunts à taux fixe.

Concernant le ratio de liquidité d'IMMANENS, en intégrant les obligations d'État, celui-ci s'élève à 26,96 % (dans le respect du minimum réglementaire de 5 %).

### 4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts externes en évaluation du Fonds, Jones Lang LaSalle Expertises et CBRE Valuation, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

CBRE Valuation est assuré par AON en ce qui concerne ses risques professionnels. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

Jones Lang LaSalle Expertises est assuré par Allianz Global Corporate & Specialty SE en ce qui concerne les prestations immobilières. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 5 000 000 €.

A compter de 2026, Cushman & Wakefield Valuation France est assuré par AON. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant global de 1 000 000 €.

### 5. Méthodologies utilisées par les experts externes en évaluation

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base des expertises arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. 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). Les règles d'évaluation des actifs immobiliers sont par ailleurs décrites dans la partie relative aux règles et méthodes comptables des annexes aux comptes annuels.

### 6. Recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, IMMANENS n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2025.

## 7. Modification de l'article 12 des statuts - intégration des outils de gestion de la liquidité

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

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

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

IMMANENS entre dans cette catégorie et il est donc concerné par l'obligation d'intégrer dans sa documentation au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi la liste proposée par l'annexe V de la Directive AIFM 2.

Pour répondre à cette obligation, Amundi Immobilier a retenu pour IMMANENS les outils suivants :

- Le plafonnement des remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des Associés de demander le remboursement de leurs Actions, dans les conditions définies dans le Prospectus, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les Associés restants des effets des demandes de remboursement présentées (ex. : ventes d'actifs à des conditions de marché moins favorables, altération de l'allocation du fonds, ...);
- Le remboursement en nature : cet outil consiste à transférer des actifs détenus par la SPPICAV, au lieu d'espèces, pour répondre aux demandes de remboursement des Associés.

L'activation de ces mécanismes ne peut intervenir que sur décision motivée de la SPPICAV de gestion, et dans le respect des conditions définies au Prospectus.

Toute activation fera l'objet d'une information adressée aux Associés et, le cas échéant, à l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux obligations prévues par la réglementation.

Nous vous proposons de modifier l'article 12 « Emissions, et rachats des Actions » des statuts pour notamment intégrer trois outils de gestion de la liquidité et créer un nouveau sous-paragraphe 12.3 « Outils de gestion de la liquidité ». L'article 12 sera désormais rédigé comme suit :

« Article 12- Emissions, ~~et~~ rachats des Actions **et outils de gestion de la liquidité**

### 12.1. Emissions d'Actions

Les Actions sont émises à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des actions dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles que décrites dans le DICI et le Prospectus.

En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue sur décision du Président au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV. En cas de réalisation de l'une de ces opérations, la Société de Gestion en informera préalablement le Dépositaire de la SPPICAV.

Les Actions émises portent même jouissance que les Actions existantes le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

### 12.2. Rachat des Actions

Les Actions sont rachetées à la demande des ~~actionnaires~~ **Associés**, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

~~De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un Associé détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2 % de la totalité des Actions de la SPPICAV, il doit en informer sans délai le Dépositaire et la Société de Gestion. Le rachat des Actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par la Société de Gestion, dans les conditions fixées par le Prospectus.~~

Les souscriptions et les demandes de rachat sont pré-centralisées **par la Société de Gestion, puis centralisées** par CACEIS Bank ~~France~~ dans les conditions prévues par le Prospectus.

### 12.3. Outils de gestion de la liquidité

**Conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :**

- **Le plafonnement des remboursements (« gating ») : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des Associés de demander le remboursement de leurs Actions, dans les conditions définies dans le Prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les Associés restants des effets des demandes de remboursement présentées ;**
- **Le remboursement en nature : cet outil consiste à transférer des actifs détenus par la SPPICAV, au lieu d'espèces, pour répondre aux demandes de remboursement des Associés.**

**Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des Associés en cas d'activation sont détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV. »**

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

Le Prospectus de la SPPICAV est mis à jour en conséquence par la Société de Gestion.

## F. Risques et Conformité

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

#### Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

##### B) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations importantes ou critiques externalisées auprès de tiers. 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 s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

## 2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole. Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

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

## 3. Risques et Contrôle Permanent

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

## 4. Calcul du risque global et autres leviers

1) Le calcul du risque global, effectué selon la méthode de l'engagement, correspond au rapport entre l'exposition issue des contrats financiers et de l'endettement, et la valeur nette d'inventaire.

2) Indicateurs de levier « AIFM » : levier selon la méthode brute et selon la méthode de l'engagement.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

- l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et
- la valeur nette d'inventaire du fonds.

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

- selon la méthode brute, elle exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.
- selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, elle 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, de certains engagements hors bilan, et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

3) Selon la réglementation, les ratios d'endettement des OPCV sont calculés comme suit :

### Ratio d'endettement immobilier (LTV)

Le ratio d'endettement immobilier est calculé de la façon suivante :

$$\text{Ratio d'endettement immobilier} = \frac{\text{Endettement des immeubles détenus en direct, des participations contrôlées et des OPCV ou équivalents étrangers + Comptes courants des associés avec effet sur l'exposition, au prorata de détention}}{\text{Valeur globale des actifs immobiliers}}$$

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

a) Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens

b) Immeubles détenus par :

- des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports et dont l'actif est principalement composé de biens définis au a) (SCI, SCPI), et
- des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, autres que celles mentionnées ci-dessus, dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée (SA, SAS),

c) Parts de sociétés non contrôlées,

d) Parts d'OPCV ou équivalents étrangers.

## 5. Profil de risques :

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. Le ratio d'exposition immobilière du Fonds a été inférieur au minimum réglementaire de 60 % les 30 juin et 31 décembre 2025 (respectivement 53,5 % et 52,7 %), en raison de cessions d'actifs réalisées en prévision de rachats de programmés.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV 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 SPPICAV 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, 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. Risques de taux et de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, 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 prévoit la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds pourra néanmoins présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

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 Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements de sa poche financière en produits de taux (obligations et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

## c. Risque de crédit

Le risque de crédit sur les instruments financiers de la poche financière représente le risque de dégradation de la qualité de signature ou de défaillance d'un émetteur. Il est limité par un encadrement contractuel et interne, qui porte notamment sur la diversification des émetteurs en fonction de leur qualité.

## d. 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.

## e. Risque de liquidité

Le risque de liquidité de la SPPICAV est celui de ne pas pouvoir céder des actifs pour faire face à ses besoins de paiement à leur échéance. En particulier, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte et des délais de transaction importants. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

Les principaux besoins de paiement comprennent notamment les rachats de parts (nets des souscriptions), les investissements (y compris les appels de fonds dans le cadre de ventes futures ou en l'état futur d'achèvement), le remboursement de la dette (à terme ou anticipé, en cas de non-respect de covenants), les éventuels appels de marge relatifs à des couvertures de taux ou change et l'ensemble des charges d'exploitation.

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur une gestion actif-passif prévisionnelle fonction des besoins de paiement, du niveau d'endettement, de la structure du portefeuille d'actifs et des scénarii de stress mis en œuvre périodiquement.

L'allocation cible de la SPPICAV en actifs financiers est calibrée pour permettre d'assurer la liquidité de l'ensemble et respecter le ratio réglementaire minimal de 5 % d'actifs liquides. Cependant,

- dans le cas particulier où les volumes d'échange sur les marchés financiers seraient très faibles, toute opération d'achat ou vente pourrait entraîner d'importantes variations de prix de marché ;
- en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier, la proportion des actifs immobiliers dans l'actif total du Fonds pourra augmenter, dans l'attente de la cession d'une fraction de ceux-ci.

## f. 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 SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Indicateurs de levier « AIFM » :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 145,3 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 166,3 %

## g. 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.

## 6. La stratégie ISR du groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

### 3. L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises, qui a abouti à une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi de 2026.



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

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

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

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

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

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

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



**Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (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.

## L'évaluation des actifs immobiliers du Fonds en termes d'ESG (Environnement, Social, Gouvernance)

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier a consolidé son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG : E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100). Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
  - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
  - « Best in Progress », c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG
  - « Bes 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 comme IMMANENS, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E soit inférieure à 29/100.
2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble.

## Concernant IMMANENS

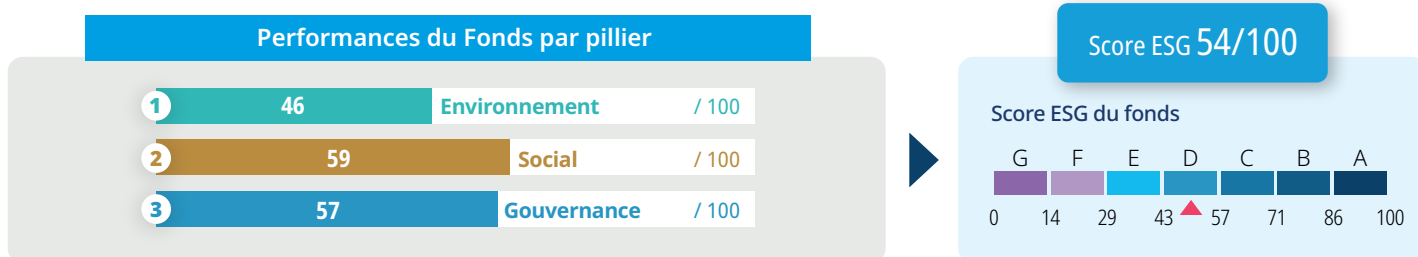
### • Evaluation ESG

L'ensemble des actifs du fonds IMMANENS a pu bénéficier de la réalisation de la nouvelle évaluation ESG d'Amundi Immobilier. Ces notes établies sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégées à l'échelle de celui-ci, pondérées par leur valeur vénale.

Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi, en 2025, **IMMANENS obtient le Score ESG de 54/100** correspondant à la note D sur notre échelle allant de A à G.

### Note moyenne du Fonds au 31/12/2025 :



### • Score de risque physique lié au changement climatique

L'un de ces critères supplémentaires est l'analyse de l'exposition des actifs face aux risques liés aux changements climatiques.

Amundi Immobilier a mis en place un outil d'évaluation de cinq 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.

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. **Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort.** Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds IMMANENS mesure son exposition globale à ces mêmes risques :

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

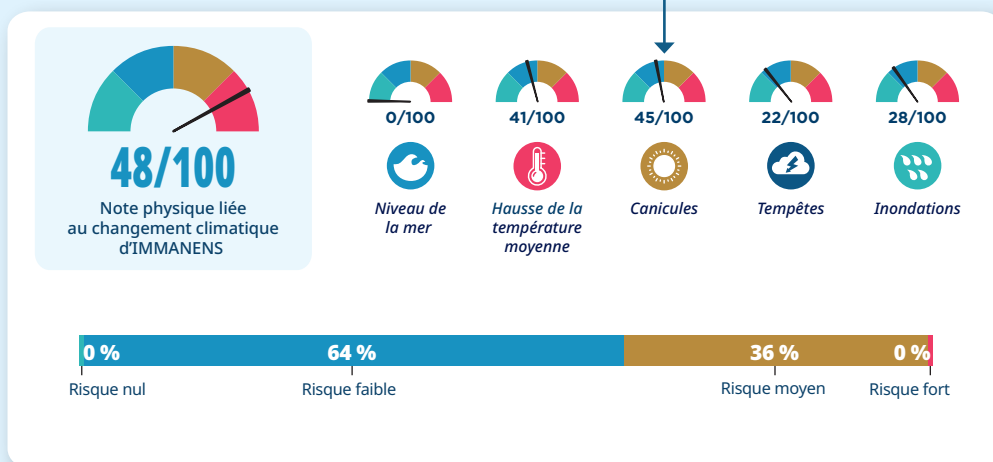
Une note comprise entre 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C'est le cas d'IMMANENS, avec une note de 48/100 qui est donc faiblement exposé.

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatiques d'IMMANENS est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques.

Il s'agit ici du risque de canicule évalué à 45/100.

2 Le risque de la hausse de température est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques climatiques identifiés dans ce tableau pour obtenir la note finale de 48/100.

Ci-contre la répartition des actifs d'IMMANENS selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.



#### • Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

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.

L'OPCI Immanens est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

L'OPCI Immanens ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

## 7. 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 concernant 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 dit Sustainable Finance Disclosure (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Environnemental, Sociétal et de Gouvernance (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, lesquelles 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

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

### 7-1. Montant des rémunérations versées par le Gestionnaire à son personnel

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

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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

### 7-2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle à laquelle 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 :

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

*Critères quantitatifs :*

- Ratio d'Information et Ratio de 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 les ratios d'Information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- 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

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année.

- 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)

## **II. 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

## **III. 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.

## G. Rapport Financier

### 1. Dépenses visées à l'article 39-4 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

### 2. Changement de méthodes de valorisation et motifs

Il n'y a eu aucun changement de méthodes de valorisation, dans la présentation des comptes annuels.

### 3. Structure de détention du capital au 31/12/2025 (parts au nominatif)

Nous vous rappelons que la SPPICAV est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable s'adressant à un large public d'investisseurs notamment par le biais des contrats d'assurance-vie.

Désignation du titulaire	Actions	% du capital
AMUNDI FINANCE EMISSION	22 376,67814	99,9910 %
GROUPAMA IMMOBILIER	1,01525	0,0045 %
AMUNDI IMMOBILIER	1,00000	0,0045 %
<b>Total</b>	<b>22 378,69339</b>	<b>100,00 %</b>

## VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou SPPICAV sont des sociétés anonymes ou des sociétés par actions simplifiées. Elles sont régies pour l'essentiel par les règles s'appliquant aux sociétés anonymes ou aux sociétés par actions simplifiées notamment en matière d'administration et de contrôle.

Ainsi, pour les SPPICAV organisées selon la structure des sociétés par actions simplifiées, les organes de direction sont prévus dans les statuts. Pour IMMANENS, la société de gestion assume la présidence de la SPPICAV.

L'article 25 des statuts prévoit que le Président a comme prérogative d'arrêter les comptes de la société.

IMMANENS est une SPPICAV constituée sous la forme de société par actions simplifiée avec comme société de gestion et Président, la société AMUNDI IMMOBILIER.

### A. Situation des mandats du Président et du Commissaire aux comptes

#### **Président :**

La société AMUNDI IMMOBILIER exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 14 des statuts pour la durée de vie de la SPPICAV, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet.

Au 31 décembre 2025, le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur François de la Villéon.

#### **Commissaire aux comptes :**

Le mandat de KPMG SA a été renouvelé en qualité de commissaire aux comptes titulaire, à la suite à d'une décision du Président en date du 10 mars 2020, jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

C'est pourquoi, nous vous informons qu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle, le Président procédera au renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes, KPMG SA, pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

### B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2025 par le représentant permanent d'Amundi Immobilier – François de la Villéon

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
IMMO EMISSIONS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
IMMANENS	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
SAS IMMO CARE	Représentant permanent d'OPCIMMO
De Rotterdam Propco S.à r.l.	Gérant
Riestrassa 16 GmbH (Allemagne)	Gérant / Administrateur
OPCIMMO	Représentant permanent d'Amundi Immobilier
MaxMoore BV	Directeur
Amundi Real Estate Fund One ICAV – compartiment SFF28	Directeur
Amundi European Net Zero Ambition Real Estate	Représentant permanent d'Amundi Real Estate Luxembourg SA (Liquidateur)
Grand Railway I S.à.r.l.	Directeur

## C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2025 par Amundi Immobilier – Société de Gestion (Directeur Général – Président – Gérant – Administrateur – Liquidateur)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
<b>SCPI</b>	
PREMELY HABITAT	Liquidateur
PREMELY HABITAT 2	Liquidateur
PREMELY HABITAT 3	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 3	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFY FONCIER	Liquidateur
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFY FONCIER 2	Liquidateur
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	Gérant
<b>OPCI - OPPCI</b>	
FRENCH WHOLESALe PROPERTIES - FWP	Président
FRENCH WHOLESALe STORES – FWS	Président
OPPCI VIVALDI	Président
OPPCI UGC	Président
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
OPCIMMO	Directeur Général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
OPPCI PREDICA HABITATION	Président
OPPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPPCI CAA COMMERCES 2	Président
OPPCI MASSY BUREAUX	Président
OPPCI ECO CAMPUS	Président
OPPCI GHD	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
OPCI GPInvest Caumartin	Président
AVENIR GRAND PARIS	Président
OPPCI JV MARS	Président
GROUPEMENT FONCIER	
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AVEYRON III	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE I	Gérant
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Liquidateur
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Liquidateur
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MAYENNE VI	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de TARN III	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Liquidateur
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Liquidateur
GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFAV de GRAVELINES	Gérant
GFAV du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFAV du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFAV du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFAV des COTELLES	Gérant
GFAV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFAV DES CHARMINES	Gérant
GFAV DU BOURG BLANC	Gérant
GFAV Vincent JABOULET	Gérant
GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GFAV de SAINT VINCENT	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)	Gérant
GFF FRANCE VALLEY CANOPEE III	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
<b>SCI</b>	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Liquidateur
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI DACA	Liquidateur
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Liquidateur
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Liquidateur
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
Amundi Retail Prime Europe (ARPE)	Gérant
SCI Parc Avenue	Gérant
SCI Munich 104	Gérant
SCI Georg	Gérant
SCI Imma Bienfaisance	Gérant
SCI Deutschland 2018	Gérant
SCI EVI-DANCE	Gérant
SCI Budlon	Gérant
SCI Titan	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI TOUR HEKLA	Gérant
AMUNDI IMMOBILIER REGIONS DE FRANCE	Gérant
SCI TRUDAINE	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI AVILA	Gérant
SCI IMMA HOCHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SC TANGRAM	Gérant
SCI ALICE	Gérant
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Gérant
SCI MAHAJUNGA	Gérant
SCI NOWO	Gérant
SCI LAHRANIS	Gérant
WEST BRIDGE SCI	Gérant
SCI LYON 1	Gérant
SCI LYON 2	Gérant
SCI GANTRAM	Gérant
SCI ALIMENTUS	Gérant
SCI LCPD 5	Gérant
SUMIOCEP	Gérant
SCI VILLEJUIF B3	Gérant
SCI VILLEJUIF B4	Gérant
AMUNDI IMMO DURABLE	Gérant
SC CAA EURO SELECT	Gérant
AMUNDI ANRU& CO	Gérant
SCI JLD BATIMENT 3	Gérant
SCI JLD BATIMENT 4	Gérant
SCI CAMPUS MANNHEIM	Gérant
USIMMO	Gérant
SPRINGRE	Gérant
SC MH PUCCINI	Gérant
SAS	
COLISEE PROPCO SAS	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Liquidateur
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président
SAS IMMOMULTI	Président
WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS	Président

## VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2025 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

### A. Commentaire des comptes sociaux d'IMMANENS

Dans le cadre de la réalisation de son plan de cession, la SPPICAV a procédé au cours de l'exercice à la cession des actifs suivants :

- L'actif détenu par Cecilien Palais S.à.r.l., détenue à 100 % par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé le 24 mai 2025 pour un prix de vente de 17,95 M € HD.
- L'actif détenu par Querstrasse S.à.r.l., détenue à 100 % par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé le 27 mai 2025 pour un prix de vente de 17,5 M € HD.
- L'actif détenu par Stresemannstrasse PropCo S.à.r.l., détenue à 100 % par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 10 %, a été cédé le 1<sup>er</sup> novembre 2025 pour un prix de vente de 26,44 M € HD. L'emprunt associé de 13 M € a été remboursé suite à la cession.

L'OPCI est toujours basé sur un mode de détention majoritairement indirect de son patrimoine immobilier via des sociétés filiales ou des participations.

Les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit :

Les revenus immobiliers nets, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations ainsi que les intérêts sur avance en compte courant, s'établissent à 815 K € représentant ainsi une baisse de 40,3 % par rapport à l'an passé. Cette baisse s'explique par la cession des actifs qui ne produisent donc plus de revenus immobiliers.

Les revenus financiers nets résultant des placements financiers correspondent aux revenus sur obligations et aux placements liquides. Ils s'établissent à 376 K € en baisse de 7,4 % par rapport à 2024.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 291 K € sur l'année 2025 et représentent 0,96 % de l'actif net de l'année 2025. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 224 K €, soit 0,74 % du même actif net, en baisse de 30,8 % par rapport à l'exercice précédent, en lien avec la variation de la capitalisation de l'OPCI.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 899 K €, en baisse de 32,6 % par rapport à celui de l'année précédente, principalement expliquée par la variation des revenus immobiliers nets.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs et des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 371 K € en baisse de 23,1 % par rapport à celui de l'année précédente.

Du point de vue bilantiel, la capitalisation de l'OPCI atteint 21 455 K € en diminution de 41,5 % sur un an, consécutivement aux rachats enregistrés sur l'année.

### B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 371 193,86 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	371 193,86 €
• Report à nouveau	4 694 452,58 €
Soit un bénéfice distribuable de	5 065 646,44 €

Affectation :

• au poste « report des résultats nets antérieurs »	5 065 646,44 €
<b>Total</b>	5 065 646,44 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis de Code général des impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2022	2023	2,00		103 144,48 €
31/12/2023	2024	39,33		1 494 915,91 €
31/12/2024	2025	0,00		0,00 €

## C. Bilan au 31/12/2025 en Euros - Actif

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>14 398 717,23</b>	<b>22 605 186,04</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	1 804 200,00	2 342 200,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>ème</sup> alinéa)	1 781 892,68	2 622 006,64
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	576 256,41	1 138 117,78
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	2 376 358,28
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>	10 236 368,14	14 126 503,34
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>13 008 829,44</b>	<b>15 719 042,82</b>
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	8 580 170,95	15 640 530,89
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	4 428 658,49	51 953,51
Dépôts	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	26 558,42
<b>Autres actifs</b>	<b>580 790,66</b>	<b>652 630,11</b>
Créances locataires	11 457,63	12 825,28
Autres créances	475 074,04	432 075,46
Dépôts à vue	94 258,99	207 729,37
<b>Total de l'actif</b>	<b>27 988 337,33</b>	<b>38 976 858,97</b>

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

## D. Bilan au 31/12/2025 en Euros – Passif

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>21 455 160,47</b>	<b>36 675 804,79</b>
Capital	16 389 514,03	29 526 849,64
Report des plus values nettes réalisées <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	4 694 452,58	6 666 290,82
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	371 193,86	482 664,33
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dettes sur rentes viagères	0,00	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
<b>Instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
<b>Dettes</b>	<b>6 533 176,86</b>	<b>2 301 054,18</b>
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts et dettes financières	0,00	0,00
Concours bancaires courants	151,62	0,00
Dépôts de garantie reçus	38 546,74	39 675,58
Autres dettes d'exploitation	6 494 478,50	2 261 378,60
<b>Total du passif</b>	<b>27 988 337,33</b>	<b>38 976 858,97</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## E. Compte de résultat au 31 décembre 2025 en Euros

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	219 657,31	211 114,85
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	232 153,73	602 182,95
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	549 066,51	702 834,44
<b>Total I</b>	<b>1 000 877,55</b>	<b>1 516 132,24</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	148 111,08	150 665,01
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	38 000,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	1 575,86
<b>Total II</b>	<b>186 111,08</b>	<b>152 240,87</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>814 766,47</b>	<b>1 363 891,37</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	373 247,72	388 849,61
Autres produits financiers	1 777,65	17 514,21
<b>Total III</b>	<b>375 025,37</b>	<b>406 363,82</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-878,23	524,81
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>Total IV</b>	<b>-878,23</b>	<b>524,81</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>375 903,60</b>	<b>405 839,01</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	291 364,23	434 727,26
Autres charges (VII)	0,00	0,00
<b>Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>899 305,84</b>	<b>1 335 003,12</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-220 846,69	-84 060,79
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>678 459,15</b>	<b>1 250 942,33</b>
<b>Plus-values réalisées nettes</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	141 260,89
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	240 445,80	61 717,04
<b>Total IX</b>	<b>240 445,80</b>	<b>202 977,93</b>
<b>Moins-values réalisées nettes</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	189 393,27	518 612,39
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	486 178,13	479 217,34
<b>Total X</b>	<b>675 571,40</b>	<b>997 829,73</b>
<b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)</b>	<b>-435 125,60</b>	<b>-794 851,80</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	127 860,31	26 573,80
<b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>	<b>-307 265,29</b>	<b>-768 278,00</b>
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>371 193,86</b>	<b>482 664,33</b>

## VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Informations générales

#### 1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

##### Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	21 455 160,47	36 675 804,79	47 937 623,05	60 702 813,12	70 227 000,80
Nombre de parts	22 378,69	36 504,59	43 854,02	51 572,24	54 448,24
Valeur liquidative	958,73	1 004,69	1 093,11	1 177,04	1 289,79
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	39,33	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	0,00 <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	2,00	7,26
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale.

#### Objectif de gestion de la société de placement à prépondérance immobilière (« SPPICAV » ou « Fonds »)

L'objectif de gestion d'IMMANENS, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (la « SPPICAV » ou le « Fonds ») est de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns.

La SPPICAV investit dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux et dans des actifs financiers avec une volonté d'investissement majoritaire sur le secteur immobilier. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Conformément au prospectus du Fonds, l'allocation de l'actif de la SPPICAV devra se situer dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

- Immobilier direct et indirect non coté : de 51 % à 65 % de l'actif de la SPPICAV
- Actifs financiers de 35 % à 49 % de l'actif de la SPPICAV :
  - dont les liquidités (au sens de l'art R214-172 du Code monétaire et financier) : minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des obligations et autres titres de créance : maximum 40 % de l'actif de la SPPICAV,
  - dont des actions de foncières cotées et de secteurs connexes : maximum 10 % de l'actif de la SPPICAV.

Cette allocation cible est conforme au respect du ratio réglementaire de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier), ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant les actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier).

Dans des situations qui nécessiteraient des mouvements importants d'actifs immobiliers, qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions, les pourcentages des actifs pourraient se situer provisoirement en dehors des intervalles d'allocations stratégiques cibles énoncés ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières. Il est précisé qu'en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

#### Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs construits ou à construire, détenus en direct ou via des véhicules non cotés, contrôlés et non contrôlés, réalisées principalement en Europe et, de manière minoritaire, dans le reste du monde. A ce jour, le portefeuille est investi en France et en Allemagne.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit essentiellement dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire. A ce jour, le portefeuille est investi en bureaux et accessoirement en commerces.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des actifs immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus de manière directe par le Fonds, ou de manière indirecte via la participation dans un fonds ou via une société de type SCI ou SAS ou bien de droit étranger comme pour les actifs allemands.

## 2. Règles et méthodes comptables

### 2-1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1<sup>er</sup> janvier 2024
- Indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail. Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais exclus. La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

L'OPCI clôture son exercice qui court du 01/01/2025 au 31/12/2025.

### 2-2. Évènements significatifs de l'exercice 2025

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

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

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

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

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

### 2-3. Évènements post-clôture

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

### 3. Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

La valorisation des instruments financiers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus du fonds. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du fonds et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Ces investissements étant non cotés, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

#### 3-1. Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

##### **a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte**

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

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).

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Compte tenu du démarrage du plan de cession des actifs du patrimoine, plan qui s'engage sur les cinq prochaines années, un changement dans la méthode de valorisation a lieu à compter du 31 décembre 2020 :

- intégration d'une provision pour frais de cession de 2 % de la valeur d'expertise hors droits retenue et,
- suite au changement des pratiques de marché des transactions des actifs immobiliers allemands, il est dorénavant considéré une cession de ces actifs à 50 % par la cession des sociétés immobilières (cession en share deal) et 50 % par la cession directe de l'actif (cession en asset deal).

##### **b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation**

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à l'actif net réévalué. Cet actif net réévalué correspondant à la situation nette de la société augmentée des plus-values latentes sur l'actif immobilier. Celle-ci étant calculée par différence entre la valeur d'expertise hors droit et la valeur nette comptable.

##### **c) Immeubles en cours de construction**

La SPPICAV valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

##### **d) Avances en compte courant**

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

## 3-2. Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture). Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux SPPICAV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

## 4. Endettement

La SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## 5. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

## 6. Les commissions

### 6-1. Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

### 6-2. Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

## 7. Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives ont fait l'objet de reprises et de dotations de provisions moins importantes de sorte que les créances locatives baissent.

## 8. Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

## 9. Faits marquants

Dans le cadre de la réalisation de son plan de cession, la SPPICAV a procédé au cours de l'exercice à la cession des actifs suivants :

- L'actif détenu par Cecilien Palais S.à.r.l., détenue à 100 % par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 90 %, a été cédé le 24 mai 2025 pour un prix de vente de 17,95 M€ HD.
- L'actif détenu par Querstrasse S.à.r.l., détenue à 100 % par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 90 %, a été cédé le 27 mai 2025 pour un prix de vente de 17,5 M€ HD.
- L'actif détenu par Stresemannstrasse PropCo S.à.r.l., détenue à 100% par Oblig-Immo Holdco S.a.r.l., dont la SPPICAV détient 90 %, a été cédé le 1<sup>er</sup> novembre 2025 pour un prix de vente de 26,44 m€ HD. L'emprunt associé de 13 M€ a été remboursé suite à la cession.

## B. Evolution des capitaux propres

### 1. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capital (1)</b>	<b>16 389 514,03</b>	<b>29 526 849,64</b>
<b>Sommes distribuables</b>		
Report des plus values nettes réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	7 917 233,15	6 941 121,66
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-3 222 780,57	-274 830,84
Résultat de l'exercice	371 193,86	482 664,33
• Sur le résultat net	678 459,15	1 250 942,33
• Sur les plus et moins-values réalisées	-307 265,29	-768 278,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
• Sur le résultat net	0,00	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
• Sur le résultat net	0,00	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>5 065 646,44</b>	<b>7 148 955,15</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>21 455 160,47</b>	<b>36 675 804,79</b>

### 2. Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
Rachats réalisés	14 125,89	14 236 806,32	0,00
<b>Montants nets</b>	<b>-14 125,89</b>	<b>-14 236 806,32</b>	<b>0,00</b>

\*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

### 3. Evolution de l'actif net (=capitaux propres) en euros

		31/12/2025	31/12/2024
<b>Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>+</b>	<b>36 675 804,79</b>	<b>47 937 623,05</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	0,00	991 175,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	14 236 806,32	8 789 254,13
Frais liés à l'acquisition	-	0,00	4 362,00
• Frais d'acquisition de l'exercice		0,00	4 362,00
• Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		0,00	0,00
Différences de change	+/-	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-1 912 767,66	-3 084 422,33
Différence d'estimation exercice N :		- 13 520 189,05	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 11 607 421,39	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	464 749,42	579 809,79
Différence d'estimation exercice N :		- 550 903,49	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 1 015 652,91	
Distribution de l'exercice précédent	-	0,00	1 494 915,91
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	+/-	464 180,24	540 151,32
• Résultat net avant comptes de régularisations		899 305,84	1 335 003,12
• Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		-435 125,60	-794 851,80
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :			
• sur résultat net	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>21 455 160,47</b>	<b>36 675 804,79</b>

## C. Informations relatives aux expositions

### 1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	2 342 200,00	4 013,91	450,00	0,00	-534 436,09	1 804 200,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>2 342 200,00</b>	<b>4 013,91</b>	<b>450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-534 436,09</b>	<b>1 804 200,00</b>

### 2. Contrats de Crédit-bail

Néant

### 3. Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 ° du code monétaire et financier

	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)	2 622 006,64	0,00	0,00	-840 113,96	1 781 892,68
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)	1 138 117,78	0,00	0,00	-561 861,37	576 256,41
<b>Total</b>	<b>3 760 124,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 401 975,33</b>	<b>2 358 149,09</b>

### 4. Comptes courants

Avances en comptes courant : 10 236 368,14 euros.

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
CC OBLIGIMMO STADTPA	31/12/2049	20 395,90	0,00	-20 305,65	-90,25	0,00
CC OBLIGIMMO STRESEM	30/06/2029	990 900,91	0,00	-977 166,29	-13 734,62	0,00
CC OBLIGIMMO OASIS 2	31/12/2026	1 612 145,31	0,00	-16 250,00	5 751,68	1 601 646,99
CC OBLIGIMMO QUESTRA	31/12/2049	2 213 102,46	0,00	-1 426 880,00	-67 935,65	718 286,81
CC OBLIGIMMO CECILIE	31/12/2049	1 488 906,44	0,00	-1 317 090,63	-43 066,88	128 748,93
IMMA BIENFAISANCE	24/04/2025	2 216 832,32	0,00	0,00	-13 232,19	2 203 600,13
SCI MUNICH 104	26/09/2037	452 642,70	133 535,80	0,00	0,00	586 178,50
ACC IMMA HOICHE	10/02/2027	2 280 881,17	0,00	-55 800,00	-74 486,78	2 150 594,39
Oblig-immo DIESTERWI	24/04/2049	2 850 696,13	0,00	0,00	-3 383,74	2 847 312,39
<b>Total</b>		<b>14 126 503,34</b>	<b>133 535,80</b>	<b>-3 813 492,57</b>	<b>-210 178,43</b>	<b>10 236 368,14</b>

## 5. Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2025	Résultat de cession 31/12/2024
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	-505 496,94
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
• Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 <sup>ème</sup> alinéa)	0,00	189 393,27	-189 393,27	128 145,44
• Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>189 393,27</b>	<b>-189 393,27</b>	<b>-377 351,50</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>0,00</b>	<b>189 393,27</b>	<b>-189 393,27</b>	<b>-377 351,50</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>240 445,80</b>	<b>486 178,13</b>	<b>-245 732,33</b>	<b>-417 500,30</b>
<b>Total</b>	<b>240 445,80</b>	<b>675 571,40</b>	<b>-435 125,60</b>	<b>-794 851,80</b>

## 6. Exposition liée aux actifs financiers

Néant

## D. Autres informations

### 1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	0,00	0,00
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	14 122,48	22 328,37
Dépréciations des créances locataires	-2 664,85	-9 503,09
<b>Sous-total</b>	<b>11 457,63</b>	<b>12 825,28</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
Etat et autres collectivités	17 812,45	21 939,62
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	457 261,59	410 135,84
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>475 074,04</b>	<b>432 075,46</b>
<b>Total</b>	<b>486 531,67</b>	<b>444 900,74</b>

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2025
Dépréciations des créances locataires	9 503,09	2 664,85	-9 503,09	2 664,85
Dépréciations des autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>9 503,09</b>	<b>2 664,85</b>	<b>- 9 503,09</b>	<b>2 664,85</b>

### 2. Détail des provisions pour charges

Néant

### 3. Détail des emprunts

Néant

### 4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant

## 5. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
• Emprunts	0,00	0,00
• Concours bancaires courants	151,62	0,00
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>151,62</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>38 546,74</b>	<b>39 675,58</b>
• Ventes à terme de devises	0,00	0,00
• Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Locataires créditeurs	25 839,67	12 416,49
• Fournisseurs et comptes rattachés	39 375,49	60 144,38
• Etat et autres collectivités	25 433,56	26 826,17
• Charges refacturées	0,00	0,00
• Autres créditeurs	6 403 829,78	2 161 991,56
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>6 494 478,50</b>	<b>2 261 378,60</b>

## 6. Produits et charges de l'activité immobilière

### Détail des Produits de l'activité immobilière

Produits de l'activité immobilière	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	122 403,73	125 695,35
Charges facturées	87 750,49	83 414,14
Autres revenus immobiliers	9 503,09	2 005,36
Reprise de dépréciation sur créances locatives	0,00	0,00
• Intérêts des avances en comptes courants	549 066,51	702 834,44
Produits sur parts et actions	232 153,73	602 182,95
<b>Produits issus des autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>1 000 877,55</b>	<b>1 516 132,24</b>

### Détail des Charges de l'activité immobilière

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	87 750,53	81 969,22
Charges d'entretien courant	4 170,50	3 486,20
Charges refacturées	12 335,50	10 035,13
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Autres charges immobilières :	41 189,70	45 671,37
• Pertes sur créances irrécouvrables	9 022,46	2,04
• Taxes diverses	5 508,94	25 680,42
• Honoraires divers	2 942,35	3 064,90
• Primes d'assurance	201,78	125,21
• Charges locatives non récupérées	23 514,17	16 798,80
Dotation de provision immobilière	2 664,85	9 503,09
Charges sur parts et actions	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	38 000,00	1 575,86
<b>Total</b>	<b>186 111,08</b>	<b>152 240,87</b>

## 7. Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur actions	0,00	0,00
Produits sur obligations	373 247,72	369 900,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur des parts d'OPC	0,00	0,00
Produits sur Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Produits sur prêts et créances	0,00	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Autres produits financiers	1 777,63	36 463,82
<b>Sous-total produits sur opérations financières</b>	<b>375 025,35</b>	<b>406 363,82</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur opérations financières	0,00	0,00
Charges sur Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Charges sur emprunts	0,00	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00	0,00
Autres charges financières	-878,23	524,81
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>-878,23</b>	<b>524,81</b>
<b>Total revenus financiers nets</b>	<b>375 903,58</b>	<b>405 839,01</b>

## 8. Autres produits et autres charges

Néant.

## 9. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. Conformément au prospectus, le taux maximum des frais de gestion et de fonctionnement s'établit à 2,1 % TTC de l'actif net, dont 1,7 % TTC maximum de rémunération de la société de gestion.

Ils représentent, sur l'année 2025, 0,98 % TTC de l'actif net moyen dont 0,75 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2025	Montant au 31/12/2024
Frais de gestion	223 637,07	323 170,94
Frais de fonctionnement externes	60 655,42	66 560,28
Frais d'audit, d'études	5 592,23	3 209,96
Impôts et taxes	0,00	0,00
Autres charges	1 479,51	41 786,08
Commissions de surperformance	0,00	0,00
<b>Total général</b>	<b>291 364,23</b>	<b>434 727,26</b>

## 10. Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Autres engagements - Engagements donnés	Néant
Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés - Contrats futures	Néant
Gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

## 11. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
<b>Détail des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
• Résultat net de l'exercice après régularisations	678 459,15	1 250 942,33
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	4 694 452,58	6 666 290,82
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>5 372 911,73</b>	<b>7 917 233,15</b>
<b>Affectation des sommes distribuables</b>		
• Distribution	0,00	0,00
• Report à nouveau du résultat net	5 372 911,73	7 917 233,15
• Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>5 372 911,73</b>	<b>7 917 233,15</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
<b>Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-307 265,29	-768 278,00
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	0,00	0,00
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	0,00	0,00
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-307 265,29</b>	<b>-768 278,00</b>
<b>Affectation des sommes distribuables</b>		
• Distribution	0,00	0,00
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-307 265,29	-768 278,00
• Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>-307 265,29</b>	<b>-768 278,00</b>

## E. Inventaire du portefeuille

### 1. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

#### Actifs à caractère immobilier

	Secteur d'activité	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle	Différence d'estimation	%
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>						
MARCO POLO	Bureaux	29/10/2015	4 030 524,66	1 804 200,00	-2 226 324,66	44,76 %
<b>Total</b>			<b>4 030 524,66</b>	<b>1 804 200,00</b>	<b>-2 226 324,66</b>	<b>44,76 %</b>

#### Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)

	Nature des immeubles détenus <sup>(1)</sup>	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus <sup>(2)</sup>	Valeur actuelle des titres comptabilisés <sup>(3)</sup>	Différence d'estimation <sup>(3) - (2)</sup>
--	---	------------------------------------	--	--	---	--

##### Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2<sup>ème</sup> alinéa)

SCI CAMPUS MASSY	Bureaux	Massy - 91300 (France)	04/10/2016	2 824 856,19	52 298,40	-2 772 557,79
SCI PIERRE GRENIER	Bureaux	Boulogne Billancourt - 92100 (France)	30/07/2014	701 000,00	58 638,65	-642 361,35
SCI IMMA HOCHÉ	Bureaux	Paris - 75008 (France)	28/03/2019	1 556 000,00	354 612,40	-1 201 387,60
GENEPIERRE	SCPI diversifiée			237 733,99	125 619,13	-112 114,86
SCI EDRIM OPERA	Bureaux/ Commerces/ Résidentiel	Paris - 75001 (France)	16/12/2016	954 506,81	45 709,92	-908 796,89
SCI BIENFAISANCE	Bureaux	Paris - 75008 (France)	25/04/2017	1 255 974,00	714 305,08	-541 668,92
SCI MUNICH 104	Bureaux	Munich (Allemagne)	29/09/2017	2 378 324,59	430 709,10	-1 947 615,49

##### Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3<sup>ème</sup> alinéa)

IMMO LUX HOLDO SARL				3 743 617,90	576 256,41	-3 167 361,49
Stadtparkturm	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	24/01/2014			
StresemannStrasse	Bureaux	Hambourg (Allemagne)	30/06/2014			
Oasis II	Bureaux / Commerces	Stuttgart (Allemagne)	28/08/2015			
Querstrasse	Bureaux	Francfort (Allemagne)	08/10/2016			
Cecilien Palais	Bureaux	Düsseldorf (Allemagne)	30/11/2016			
Hoche Bleichen	Bureaux / Commerces	Hambourg (Allemagne)	29/03/2019			
<b>Total</b>				<b>13 652 013,48</b>	<b>2 358 149,09</b>	<b>-11 293 864,39</b>

#### Autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	NOMINAL	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CC OBLIGIMMO OASIS 2	1 589 472,42	1 601 646,99	EUR	7,47 %
CC OBLIGIMMO QUESTRA	713 451,20	718 286,81	EUR	3,35 %
CC OBLIGIMMO CECILIE	127 670,34	128 748,93	EUR	0,60 %
IMMA BIENFAISANCE	2 195 000,00	2 203 600,13	EUR	10,27 %
SCI MUNICH 104	586 178,50	586 178,50	EUR	2,73 %
Oblig-immo DIESTERWI	2 135 950,00	2 150 594,39	EUR	10,02 %
ACC IMMA HOCHÉ	2 836 200,00	2 847 312,39	EUR	13,27 %
<b>Total avance compte courant</b>	<b>10 183 922,46</b>	<b>10 236 368,14</b>	<b>EUR</b>	<b>47,71 %</b>

## 2. Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé valeur	NOMINAL	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
AM EUR LIQ SEL IC	2 208 546,50	2 240 087,13	EUR	10,44 %
AM EUR LIQ ST RESP Z	2 158 760,83	2 188 571,36	EUR	10,20 %
<b>Total OPCVM</b>	<b>4 367 307,33</b>	<b>4 428 658,49</b>	<b>EUR</b>	<b>20,64 %</b>

Libellé valeur	NOMINAL	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FRAN GO 0.25 11-26	1 375 992,49	1 446 291,22	EUR	6,74 %
BQ POST 0.625 06-27	790 632,99	783 462,86	EUR	3,65 %
ICADE 1.5 09-27	502 857,81	494 123,91	EUR	2,30 %
SNCF RES 4.25 1026	1 594 456,93	1 229 408,71	EUR	5,73 %
RABO NED 1.38 02-27	717 330,11	701 814,18	EUR	3,27 %
CASA LON 1.25 04-26	1 068 564,79	1 006 241,54	EUR	4,69 %
BRAM FI 1.5 10-27	403 282,52	394 288,44	EUR	1,84 %
VEOLIA EN 4.625 27	930 609,74	743 632,29	EUR	3,47 %
CW BK A 1.125 01-28	293 427,78	294 913,46	EUR	1,37 %
TRAS EL 1.375 07-27	1 515 270,44	1 485 994,34	EUR	6,93 %
<b>Total Obligations et Valeurs assimilées</b>	<b>9 192 425,60</b>	<b>8 580 170,95</b>	<b>EUR</b>	<b>39,99 %</b>

# IX. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2025

À la Collectivité des associés de la société IMMANENS,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMANENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n° 2021-09 et n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### 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 du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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,

**KPMG S.A.**  
**Christophe Coquelin**  
**Associé**

## **X. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### Sur les conventions réglementées

#### **Décision collective des associés relatives à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

A la collectivité des associés de la société IMMANENS,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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'organe délibérant**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Paris La Défense,  
**KPMG S.A.**  
**Christophe Coquelin**  
Associé

# XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS

## Ordre du jour

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Mixte sur l'ordre du jour suivant :

### I. A TITRE ORDINAIRE

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;

### II. A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 12 des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Date et Lieu de la réunion

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Mixte le :

**Judi 28 mai 2026 à 15 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91-93 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS**

## XII. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### I - A TITRE ORDINAIRE

#### Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus au Président

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses et charges non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne pour cet exercice quitus entier et définitif de son mandat au Président.

#### Deuxième résolution – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 371 193,86 euros, de la manière suivante:

##### Origine :

• Résultat	371 193,86 euros
• Report des résultats nets antérieurs	4 694 452,58 euros
Soit un bénéfice distribuable de	5 065 646,44 euros

##### Affectation :

• Au poste « Report des résultats nets antérieurs » 5 065 646,44 euros

**Total** 5 065 646,44 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis de Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %
31/12/2022	2023	2,00 €		103 144,48 €
31/12/2023	2024	39,33 €		1 494 915,91 €
31/12/2024	2025	0,00 €		0,00 €

#### Troisième résolution – Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prend acte qu'il n'a été conclu aucune convention relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice écoulé et approuve les termes dudit rapport mentionnant l'absence de telles conventions.

## II - A TITRE EXTRAORDINAIRE

### Quatrième résolution – Modification de l'article 12 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion, décide, conformément aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2, de modifier à l'article 12 « Emissions, et rachats des Actions » des statuts pour notamment intégrer trois outils de gestion de la liquidité et créer un nouveau sous-paragraphe 12.3 « Outils de gestion de la liquidité ». L'article 12 sera désormais rédigé comme suit :

« Article 12- *Emissions, et rachats des Actions et outils de gestion de la liquidité*

#### 12.1. Emissions d'Actions

*Les Actions sont émises à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.*

*Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des actions dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles que décrites dans le DICI et le Prospectus.*

*En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue sur décision du Président au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV. En cas de réalisation de l'une de ces opérations, la Société de Gestion en informera préalablement le Dépositaire de la SPPICAV.*

*Les Actions émises portent même jouissance que les Actions existantes le jour de l'émission.*

*La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.*

#### 12.2. Rachat des Actions

*Les Actions sont rachetées à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DICI et le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.*

*Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.*

*De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un Associé détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2 % de la totalité des Actions de la SPPICAV, il doit en informer sans délai le Dépositaire et la Société de Gestion. Le rachat des Actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par la Société de Gestion, dans les conditions fixées par le Prospectus.*

*Les souscriptions et les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS Bank France dans les conditions prévues par le Prospectus.*

#### 12.3. Outils de gestion de la liquidité

**Conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :**

- **Le plafonnement des remboursements (« gating ») :** cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des Associés de demander le remboursement de leurs Actions, dans les conditions définies dans le Prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les Associés restants des effets des demandes de remboursement présentées ;
- **Le remboursement en nature :** cet outil consiste à transférer des actifs détenus par la SPPICAV, au lieu d'espèces, pour répondre aux demandes de remboursement des Associés.

**Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des Associés en cas d'activation sont détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV. »**

### Cinquième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.



**Amundi**  
Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

**IMMANENS** : 798 188 934 RCS Paris- SPPICAV grand public - Agrément AMF N° SPI20130027 en date du 03 septembre 2013.

Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros 315 429 837 RCS - Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033 Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Crédit photo : GettyImages - Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.