

Immobilier

AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER

Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable

Rapport annuel 2024

Sommaire

I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2024	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 – AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	9
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	22
VII. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2024	28
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	32
IX. ETATS FINANCIERS AU 31/12/2023	42
X. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023	45
XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	57
XII. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES	59
XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	60
XIV. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	61

I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2024

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	Hélène SOULAS

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Sandrine JOSEPH

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
CATELLA VALUATION ADVISORS

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024



Date de création
08/01/2015



Collecte nette annuelle
-9,04 K€



Actif net
11 360,03 K€



Performance
annuelle nette
-2,36 %*



Nombre
d'immeubles détenus
(directs et indirects)
1



Surface du patrimoine
immobilier
1 034 m²



Taux d'occupation financier
(TOF) annuel
98,92 %



Nombre de participations
détenues
1



Exposition
immobilière

78,74 %

- dont immobilier direct et indirect : **78,74 %**
- dont sociétés foncières cotées : **0,00 %**



Exposition
financière ⁽¹⁾

21,26 %

(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

Amundi Transmission Immobilier est un OPCI Grand Public de type SPPICAV géré par Amundi Immobilier.

Agréé par l'AMF en novembre 2014 et commercialisé depuis janvier 2015, le Fonds est éligible aux contrats d'assurance-vie "vie génération". Ces contrats permettaient aux souscripteurs de bénéficier d'une fiscalité plus attractive sur les sommes transmises en cas de décès : abattement préalable de 20 % sur la part du capital soumise à l'article 990 I du CGI. Les capitaux investis doivent servir à financer des PME ou des entreprises de taille intermédiaire, de l'économie sociale et solidaire, ou en l'espèce du logement intermédiaire pour Amundi Transmission Immobilier, pour 33 % minimum.

La collecte de l'OPCI lui a permis d'acquérir en 2015 un programme en construction de logements de catégorie intermédiaire situé à Clichy. Le solde de la collecte a été investi en parts de la SCPI EDISSIMMO.

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. La baisse de valeur 2024 apparaît plus mesurée qu'en 2023, avec une modération de la baisse semestrielle au 1^{er} et au 2^e semestre 2024, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà grandement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

C'est dans ce contexte que les valorisations des actifs de l'OPCI ont été à nouveau impactées à la baisse en 2024, que le rendement locatif résilient n'a pas permis de compenser. L'OPCI a ainsi délivré une performance de -2,36 % sur l'année.

Au final l'exposition immobilière s'établit au 31 décembre 2024 à 78,74% décomposée en 49,99 % de logement intermédiaire et 28,75 % de parts de SCPI.

L'actif net de l'OPCI Amundi Transmission Immobilier s'élève au 31 décembre 2024 à 11 360 026,89 € partagé entre 11 554,29787 parts.

Sandrine JOSEPH

Responsable Fund Management OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s’est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l’incertitude politique et s’est établie à 1,1 %. En Allemagne, l’affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l’économie nationale ; le PIB s’est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L’inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d’une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l’atténuation des chocs d’offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l’inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu’avant la hausse de 2022. Les taux des titres d’Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l’incertitude politique.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l’inflation

Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3,0	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

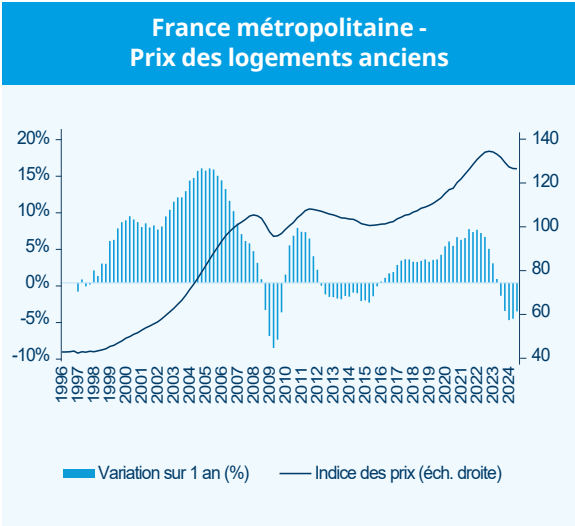
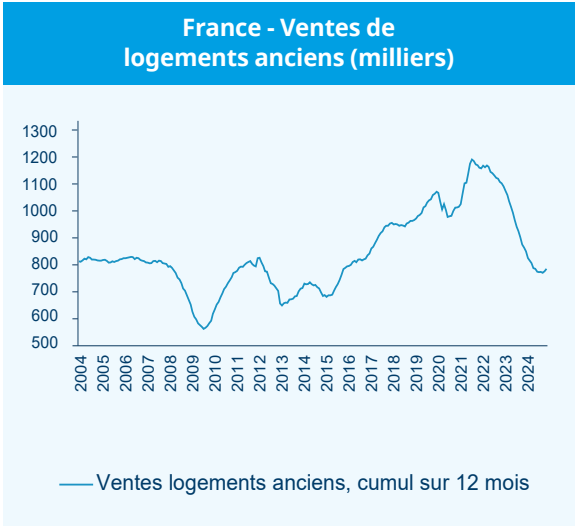
Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Marché de l’immobilier résidentiel en France

L’activité du marché résidentiel s’est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s’est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d’améliorer le pouvoir d’achat immobilier.

Les taux d’intérêt des crédits nouveaux à l’habitat des particuliers à plus d’un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusque 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l’ensemble permis de baisser le coût d’un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

Le prix des logements a continué à baisser en 2024. En métropole, une baisse de 4 % sur un an a été enregistrée au 3^e trimestre 2024. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d’après DGFiP (MEDOC) et bases notariales , Banque de France, SDES, ECLN , CGEDD, Notaires de France (février 2025)

Convictions et Perspectives 2025

Economie

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**⁽¹⁾ par rapport à fin 2024.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique sera à scruter.

Résidentiel - France

La baisse des prix et des taux a permis d'augmenter quelque peu le pouvoir d'achat immobilier. Les signes de stabilisation des volumes transactés observés fin 2024 pourraient se confirmer en 2025, avec un potentiel atterrissage des prix en cours d'année.

L'environnement économique et géopolitique devrait néanmoins rester contraint et amène à une certaine prudence. Dans leur note de février 2025 les Notaires de France considèrent ainsi que "la reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups."

Sources : Amundi Immobilier, Banque de France, Amundi Institute, INSEE, IGEDD, notaires (2024 T4)

(1) **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %)

V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 – AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER

A. Présentation de la SPPICAV

1. Objectif de gestion de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ("SPPICAV" ou "Fonds")

L'OPCI a pour objectif 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 les secteurs de l'immobilier d'entreprises, principalement dans des immeubles de bureaux, et de l'immobilier résidentiel. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

2. Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

L'allocation de l'actif de la SPPICAV doit se situer dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

- Poche immobilière directe ou indirecte non cotée : entre 65 % minimum et 95 % maximum de l'actif de la SPPICAV dont 33 % minimum de l'actif en immobilier de type logement intermédiaire ou social.
- Poche de liquidités (au sens de l'article L. 214-36 I. 8° et 9° du Code Monétaire et Financier) : 5 % minimum et 35 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, le ratio 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) est respecté, ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier). Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des actifs financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà de la cible ci-dessus dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. De même, en cas de forte collecte, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait être inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

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

La poche immobilière représente entre 65 % minimum et 95 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

Néanmoins, en période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, cette poche immobilière peut être temporairement réduite jusqu'à 60 % de l'actif de la SPPICAV.

La poche immobilière de la SPPICAV est répartie de la façon suivante :

- détention d'immeubles de manière directe et indirecte au travers de sociétés contrôlées : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
 - Le porteur de parts est informé que les sociétés contrôlées peuvent comprendre des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dont la gestion est assurée par la Société de Gestion.
 - La SPPICAV pourra acquérir des immeubles au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.
- détention de participations contrôlées dans des Fonds de placement immobilier et des organismes étrangers ayant un objet équivalent : de 0 % à 10 % de la poche immobilière de la SPPICAV.

Par ailleurs, l'actif de la SPPICAV peut également comprendre dans la limite de 20 % maximum de l'actif immobilier, des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées (i) visées au c. du I de l'article L. 214-36 I 2° et 3° et (ii) qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83.

Les règles d'éligibilité et les limites d'investissement pourront être modifiées en fonction des changements intervenus dans le Code monétaire et financier et dans le Règlement Général de l'AMF.

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 : allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille ;
- 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 ;

Ainsi la SPPICAV investit dans tout type d'actif immobilier, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale.

En outre, les actifs immobiliers de type logement intermédiaire ou social représentent au minimum 33 % de l'actif de la SPPICAV.

4. Stratégie adoptée sur la poche financière

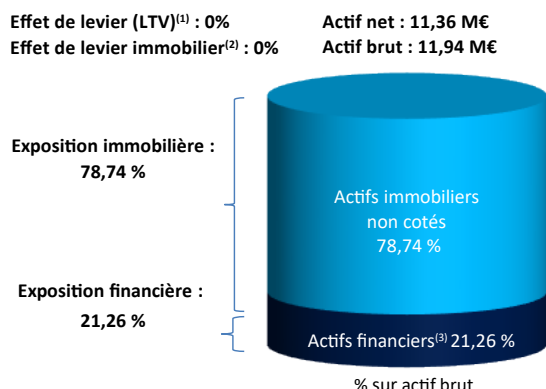
Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représente de 5 % minimum à 35 % de l'actif de la SPPICAV.

La poche de liquidité de la SPPICAV est investie en actifs liquides, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

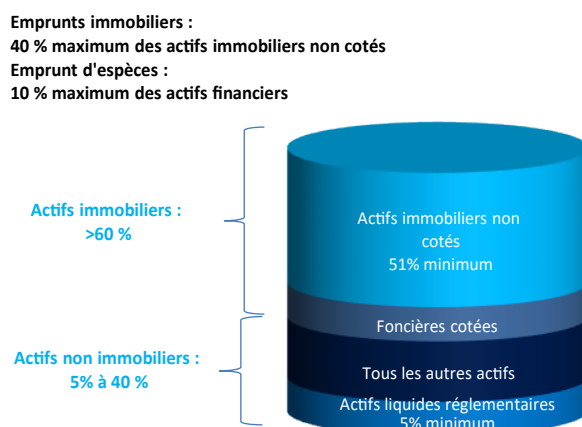
5. Comparaison des ratios d'AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER au 31/12/2024 par rapport aux ratios réglementaires OPCI

Conformément à la stratégie d'investissement globale, l'exposition immobilière au 31 décembre 2024 s'élève à 78,74 %.

Amundi Transmission Immobilier au 31/12/2024



Ratios Réglementaires d'une SPICAV grand public



⁽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.

6. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Au 31 décembre 2024, l'actif net s'établit à 11,36 M€ avec une exposition immobilière de 78,74 %.

Le Fonds n'a pas recours à l'endettement.

Le patrimoine de l'OPCI est constitué :

- de seize logements situés à Clichy livrés en décembre 2017 pour une valeur de 5,97 M€, en baisse de -3,86 % sur l'année en lien avec l'évolution du marché immobilier résidentiel.
- et de parts de la SCPI EDISSIMMO pour une valeur de 3,43 M€, en baisse de 6,37 % suite à la modification de la valorisation du prix de part intervenue en mars 2024.

7. Évènements significatifs de l'exercice 2024

Le Fonds, créé en janvier 2015, affiche une performance de -2,36 % sur l'année 2024 impactée par la baisse des valeurs des actifs immobiliers qui n'a pas pu être compensée par le rendement locatif habituel des investissements immobiliers.

L'allocation du Fonds a été modifiée le 11 octobre 2024, après agrément de l'AMF, afin de modifier l'allocation d'exposition en actifs immobiliers dont le minimum est passé de 80 % à 65 %. Corrélativement, le maximum de la poche financière est passé de 20 % à 35 %. Cette modification a été mise en œuvre afin d'adapter le prospectus à la nouvelle allocation suite aux variations de valeurs des actifs immobiliers.

8. Objectifs sur l'exercice 2025

L'objectif de gestion pour l'exercice 2025 est de surveiller le rythme de la collecte et des rachats afin de calibrer l'allocation du Fonds dans le cas où des demandes de rachat seraient reçues, et de veiller au respect du ratio immobilier.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2024 le Fonds détient un actif immobilier de logements intermédiaires valorisé 5,97 M€ hors droits et des parts de la SCPI EDISSIMMO.

Les seize appartements représentent une surface totale de 1 034,4 m² et sont composés de quatre 2 pièces, sept 3 pièces et cinq 4 pièces. Le loyer annuel potentiel s'élève à 248,8 K€, soit un loyer moyen de 20,04 € par mois par m² pondéré, conforme au plafond des loyers de logements intermédiaires.

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
Clichy Bac d'Asnières	Clichy - 92110	4-6 rue Camille Claudel	2017	19/11/2015	99,97 %	Logements	1 034	Indirect

2. Filiales et participations du Fonds au 31/12/2024

Le Fonds n'a acquis aucune participation au sens de l'article L. 233-6 du Code du Commerce au cours de l'exercice écoulé et a conservé sa filiale, la SCI Clichy Bac d'Asnières.

Raison sociale	% de détention au 31/12/2024	% de détention au 31/12/2023	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2024	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2024	Activité de la filiale
SCI Clichy Bac d'Asnières	99,97%	99,97%	3 500 000 €	282 401 €	83 101 €	Détention du programme de logements intermédiaires à Clichy
Edissimmo	0,11%	0,11%	2 703 269 025 €	157 188 696 €	125 982 943 €	SCPI diversifiée

3. Acquisitions

Au cours de l'année 2024, Amundi Transmission Immobilier n'a procédé à aucune acquisition.

4. Cessions

Au cours de l'année 2024, Amundi Transmission Immobilier n'a procédé à aucune cession d'actif.

5. Gestion locative

Contentieux en cours

Il n'y a pas de contentieux sur l'exercice.

Les baux en 2024

Au niveau locatif, le Fonds a enregistré 1 libération et 2 relocations au cours de l'année. Ainsi, au 31 décembre 2024, les 16 logements de l'immeuble de de Clichy Bac d'Asnières sont tous loués.

Les principales réparations en 2024

S'agissant d'un immeuble neuf livré en 2017, il n'a pas fait l'objet de travaux.

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.

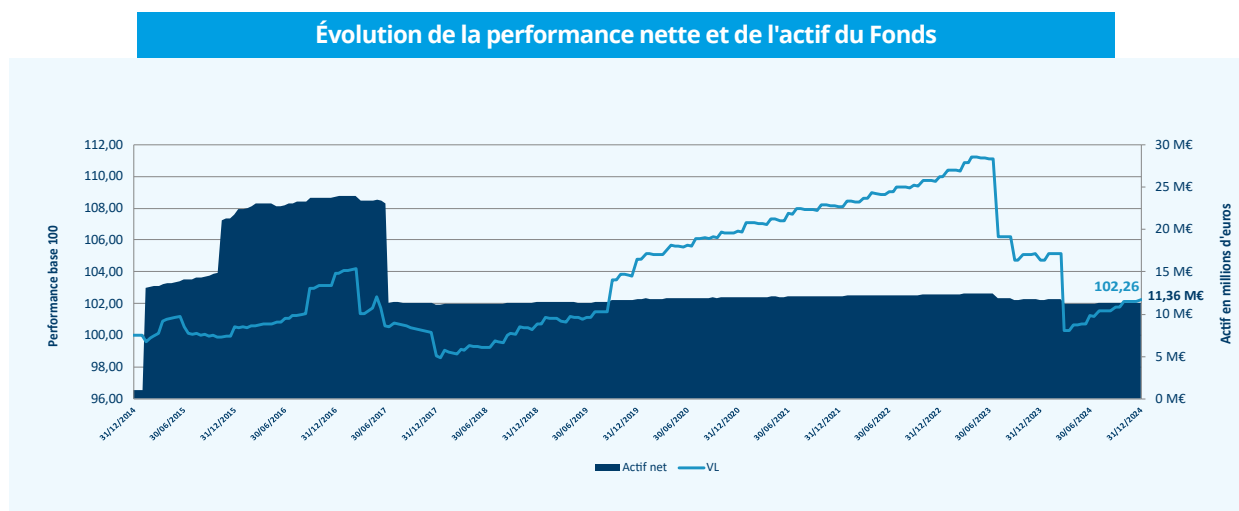
Amundi Transmission Immobilier ne détient pas d'installations classées.

C. Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2024 est en baisse de 2,95 % sur l'année.

Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l'année 2024 s'est élevé à 5,95 € par part, soit un rendement de 0,59 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2023.

La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est de -2,36 % et de 2,26 % depuis la création de l'OPCI, soit une performance annualisée de 0,22 %.



D. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

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

2. Souscriptions et rachats

Au cours de l'année 2024, la décollecte nette s'élève à -9 044,20 €.

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

Au 31 décembre 2024, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 0 %. Il n'y a pas eu de recours à l'endettement.

Son ratio de liquidité est de 11,03 % dans le respect du minimum réglementaire de 5 %.

4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts en évaluation immobilière du Fonds, Catella et BNP Paribas Real Estate Valuation France, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

BNP Paribas Real Estate Valuation France est assuré par Zurich Insurance PLC pour ses activités d'étude et expertise de tous biens immobiliers. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 25 000 000 € par année d'assurance.

Catella est assuré par Sérénis Assurances pour ses activités de toutes expertises. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 15 000 000 € par année d'assurance.

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, Amundi Transmission Immobilier n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2024.

E. Risques et Conformité

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

1. 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.

2. 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur 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
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. 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, le prospectus et le DIC.

2. 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 OPCI sont calculés comme suit :

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

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'OPCI ou équivalents étrangers.

Ratio d'endettement non immobilier

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

$$\text{Ratio d'endettement immobilier} = \frac{\text{Dettes de l'OPCI résultant des emprunts d'espèces qu'il souscrit directement}}{\text{Valeur globale des actifs immobiliers}}$$

3. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

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 d'actifs liquides.

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 en produits de taux (obligataires et monétaires), dont la valorisation fluctue en fonction des taux d'intérêt.

c. 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.

d. 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 SPPICAV constitue un portefeuille d'actifs financiers et de liquidités calibré pour permettre d'assurer une plus grande liquidité de l'ensemble et respecter le ratio réglementaire minimal de 5 % de liquidités. En outre, le prospectus de la SPPICAV prévoit un dispositif de suspension et de report des demandes de rachat d'actions : celles-ci ne seront exécutées par la Société de Gestion que pour la fraction des ordres de rachat permettant aux demandes cumulées de rachat d'actions, nettes des demandes cumulées de souscription d'actions, de rester inférieures ou égales à 2 % du nombre total d'actions de la SPPICAV.

e. Risque lié au levier

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 15 % 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" :

- levier méthode brute : 97,9 %
- levier méthode de l'engagement : 109,5 %

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

4. Engagement de la Société de Gestion pour le développement durable

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe⁽¹⁾, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

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

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

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

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

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

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

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



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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 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.



(1) Selon le Rapport d'Investissement responsable d'Amundi.

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

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

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

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (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 juillet 2020 (Journal Officiel). Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.



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

Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

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 Amundi Transmission Immobilier est classifié Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La Société de Gestion 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.

5. 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 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

5-1. Montant des rémunérations versées par le Gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, 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 (137 bénéficiaires⁽¹⁾) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

5-2. 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 :

1. 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 ratio 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)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

F. 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 31/12/2024 (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
PREDICA	10 540,16	91,22 %
AMUNDI GROUP	999	8,65 %
PLUYAUD GERARD	7	0,06 %
GOUHIER ELIANE	4,54388	0,04 %
PALMISANO ROGER	1,1371	0,01 %
AMUNDI IMMOBILIER	1	0,01 %
N TANDOU GISELE	0,93755	0,01 %
DEGAS THIERRY	0,2039	0,00 %
MONCHO FREDERIC	0,294	0,00 %
LE FLOCH MARINE	0,0861	0,00 %
TOTAL GENERAL	11 554,36197	100,00 %

Le nombre d'actions au 31 décembre 2024 présenté dans le tableau inclut les demandes de souscriptions nettes reçues sur la VL du 31 décembre 2024.

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 Amundi Transmission Immobilier, 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.

Amundi Transmission Immobilier 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 2024, le représentant permanent de la société de gestion est Madame Sandrine JOSEPH.

Commissaire aux comptes :

Par décision du Président en date du 30 avril 2021, le mandat du Commissaire aux comptes titulaire KPMG SA a été renouvelé pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2024 par le représentant permanent de la Société de Gestion Sandrine JOSEPH

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Représentant permanent d'Amundi Immobilier

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2024 par Amundi Immobilier – Société de Gestion – Président - Liquidateur

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCPI	
PREMELY HABITAT	Liquidateur
PREMELY HABITAT 2	Liquidateur
PREMELY HABITAT 3	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
AMUNDI DEFİ FONCIER 2	Liquidateur
« SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA)	Gérant
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	Gérant
OPCI - OPPCI	
FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP	Directeur Général
FRENCH WHOLESALE STORES – FWS	Directeur Général
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
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCEs	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCEs 2	Président
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
SOGECAPIMMO 2	Président
OPPCI MAHAJUNGA HOLDING	Président
EQHO PROPERTY HOLDING OPPCI	Président
OPCIGRAM	Président
OPCI ALTA COMMERCEs EUROPE	Président
OPCI CAA CROSSROADS	Président
OPPCI GP INVEST PB 10	Président
OPPCI PATHFINDER 1	Président
OPCI GPInvest Caumartin	Président
AVENIR GRAND PARIS	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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
GFA de BEAUCE ET PERCHE VI	Gérant
GFA de BOUCHES DU RHONE IV	Gérant
GFA de BRIE XII	Gérant
GFA de BRIE XIV	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 LANDES V	Liquidateur
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
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 NIÈVRE XIII	Liquidateur
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Liquidateur
SCI AMR	Gérant
SCI LALI	Gérant
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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
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
RED PARK ISLE D'ABEAU	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
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 HOCHÉ	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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	MANDATS ET FONCTIONS
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	Président
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 31/12/2024 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

A. Commentaires des comptes

Les comptes sociaux d'Amundi Transmission Immobilier au 31 décembre 2024 s'établissent comme suit :

- Le résultat de l'activité immobilière, incluant les revenus indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations, s'établit à 269 K€, en augmentation de 4,6 % par rapport à l'an passé.
- Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 186 K€, en baisse de 7,0 % par rapport aux frais de gestion et de fonctionnement comptabilisés en 2023. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 146 K€, en baisse de 6,1 % par rapport à l'an passé, en lien avec la baisse de la capitalisation.
- Le résultat net au sens de l'Art L.214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit ainsi à 92 K€, en augmentation de 23 K€ par rapport au résultat de l'exercice précédent, s'expliquant principalement par l'augmentation des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier et par la baisse des frais de gestion et de fonctionnement externes.

Après prise en compte des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 92 K€, en hausse par rapport au résultat du 31 décembre 2023.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation du Fonds atteint 11 360 K€ en diminution de 3,0 % en un an.

B. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 91 646,65 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	91 646,65 €
• Report à nouveau	86,88 €
Soit un total de sommes à distribuer de	91 733,53 €

Affectation :

• A titre de dividendes	91 625,58 €
• Au poste "report des résultats nets antérieurs"	107,95 €
Total des sommes affectées	91 733,53 €

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2025 à raison de 7,93 euros pour chacune des actions composant le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividendes par action	Dividendes versés
31/12/2021	2022	3,75 €	43 364,27 €
31/12/2022	2023	0,82 €	9 481,90 €
31/12/2023	2024	5,95 €	68 806,86 €

C. Bilan au 31/12/2024 en Euros - Actif

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	10 517 530,18
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00
Contrat de crédit-bail	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	7 967 941,01
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00
Autres actifs à caractère immobilier (1)	2 549 589,17
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 070 253,14
Actions et valeurs assimilées	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00
Titres de créances	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	1 070 253,14
Dépôts	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Autres actifs	249 577,92
Créances locataires	0,00
Autres créances	2 344,16
Dépôts à vue	247 233,76
Total de l'actif	11 837 361,24

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

D. Bilan au 31/12/2024 en Euros – Passif

	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	11 360 026,89
Capital	11 268 293,36
Report des plus values nettes réalisées ⁽¹⁾	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	86,88
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	91 646,65
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Dettes sur rentes viagères	0,00
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	0,00
Provisions sur filiales et participations	0,00
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00
Instruments financiers	0,00
Opérations de cessions sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00
Instruments financiers à terme	0,00
Dettes	477 334,35
Emprunts envers les établissements de crédit	0,00
Autres emprunts et dettes financières	0,00
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	0,00
Autres dettes d'exploitation	477 334,35
Total du passif	11 837 361,24

(1) Y compris comptes de régularisation.

E. Compte de résultat au 31 décembre 2024 en Euros

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	269 458,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	0,00
Total I	269 458,00
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00
Total II	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	269 458,00
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	8 114,83
Autres produits financiers	0,00
Total III	8 114,83
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Autres charges financières	0,00
Total IV	0,00
Résultat sur opérations financières (III - IV)	8 114,83
Autres produits (V)	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	185 831,11
Autres charges (VII)	
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	91 741,72
Régularisations sur résultat net (VIII)	-95,07
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	91 646,65
Plus-values réalisées nettes	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total IX	0,00
Moins-values réalisées nettes	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00
Total X	0,00
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	0,00
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	91 646,65

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif Net	11 360 026,89	11 715 130,28	12 310 149,77	12 144 356,24	11 980 212,07
Nombre de parts	11 554,30	11 563,64	11 562,13	11 563,53	11 562,31
Valeur liquidative	983,18	1 013,10	1 064,69	1 050,22	1 036,14
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat net (y compris acomptes)	7,93 ⁽¹⁾	5,95	0,82	3,75	1,03
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale

Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

L'allocation de l'actif de la SPPICAV doit se situer dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :
Poche immobilière directe ou indirecte non cotée : entre 65 % minimum et 95 % maximum de l'actif de la SPPICAV dont 33 % minimum de l'actif en immobilier de type logement intermédiaire ou social.

Poche de liquidités (au sens de l'article L. 214-36 I. 8° et 9° du Code Monétaire et Financier) : 5 % minimum et 35 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, le ratio 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) est respecté, ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers (au sens de l'article L. 214-37 du Code monétaire et financier). Dans des situations qui nécessiteraient une cession importante des actifs financiers et notamment en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement au-delà de la cible ci-dessus dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. De même, en cas de forte collecte, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait être inférieur à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

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

La poche immobilière représente entre 65 % minimum et 95 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

Néanmoins, en période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, cette poche immobilière peut être temporairement réduite jusqu'à 60 % de l'actif de la SPPICAV.

La poche immobilière de la SPPICAV est répartie de la façon suivante :

- détention d'immeubles de manière directe et indirecte au travers de sociétés contrôlées : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
 - Le porteur de parts est informé que les sociétés contrôlées peuvent comprendre des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) dont la gestion est assurée par la Société de Gestion.
 - La SPPICAV pourra acquérir des immeubles au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.
- détention de participations contrôlées dans des Fonds de placement immobilier et des organismes étrangers ayant un objet équivalent : de 0 % à 10 % de la poche immobilière de la SPPICAV.

Par ailleurs, l'actif de la SPPICAV peut également comprendre dans la limite de 20 % maximum de l'actif immobilier, des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées (i) visées au c. du I de l'article L. 214-36 I 2° et 3° et (ii) qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83.

Les règles d'éligibilité et les limites d'investissement pourront être modifiées en fonction des changements intervenus dans le Code monétaire et financier et dans le Règlement Général de l'AMF.

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 : allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille ;

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 ;

Ainsi la SPPICAV investit dans tout type d'actif immobilier, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale.

En outre, les actifs immobiliers de type logement intermédiaire ou social représentent au minimum 33 % de l'actif de la SPPICAV.

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 comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif.

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 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

2-2. Changement de règles et méthodes comptables

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2-3. Evénements postérieurs à la clôture

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables 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.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

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 de la valeur liquidative de la société Amundi Transmission Immobilier.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi institute (février 2025)

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.

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers et pour les titres de sociétés immobilières détenues a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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 l'OPCI 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.

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.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés 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 de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPCI 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 comptes courants sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période.

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 OPCI, 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

L'OPCI 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 de souscription

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.

8. Provisions pour charges

Au cours de l'exercice, aucune provision n'a été constatée.

9. 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'évènement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision n'a été constatée.

B. Évolution des capitaux propres

1. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	31/12/2024
Capital (1)	11 268 293,36
Sommes distribuables	
Report des plus values nettes réalisées	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00
Report des résultats nets antérieurs	86,94
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-0,06
Résultat de l'exercice	91 646,65
• Sur le résultat net	91 646,65
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00
• Sur le résultat net	0,00
• Sur les plus et moins-values réalisées	0,00
Total des sommes distribuables (2)	91 733,53
Total des capitaux propres (1+2)	11 360 026,89

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 de commissions *
Souscriptions enregistrées	1,34	1 322,28	
Rachats réalisés	10,69	10 366,45	
Montants nets	-9,34	-9 044,17	

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

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

	31/12/2024	
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	+	11 715 130,28
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	1 322,28
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	10 366,45
Frais liés à l'acquisition	-	
• Frais d'acquisition de l'exercice		
• Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		
Différences de change	+ /-	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-408 402,58
Différence d'estimation exercice N : 229 808,91		
Différence d'estimation exercice N-1 : 638 211,49		
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	39 408,50
Différence d'estimation exercice N : 66 995,57		
Différence d'estimation exercice N-1 : 27 587,07		
Distribution de l'exercice précédent	-	68 806,86
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	+/-	91 741,72
• Résultat net avant comptes de régularisations		91 741,72
• Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :		
• sur résultat net	-	
• sur cessions d'actifs	-	
Autres éléments	+/-	
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	=	11 360 026,89

C. Informations relatives aux expositions

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

Néant

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

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2023	Cessions ⁽¹⁾	Acquisitions ⁽²⁾	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (2° du I, L214-36)	7 704 653,76	0,00	0,00	263 287,25	7 967 941,01	0,00
• Parts des sociétés de personnes (3° du I, L214-36)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	7 704 653,76	0,00	0,00	263 287,25	7 967 941,01	0,00
Total frais exclus					7 967 941,01	

4. Comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
AVCC SCI Clichy Bac d'Asnières		2 549 589,17				2 549 589,17
Total		2 549 589,17	0,00	0,00	0,00	2 549 589,17

5. Résultat sur plus et moins-values

Néant

6. Exposition liée aux actifs financiers

Néant

D. Autres informations

1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Opérations de change à terme de devises	
Achat de devises à terme	0,00
Contrepartie des ventes à terme de devises	0,00
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00
Etat et autres collectivités	0,14
Syndics	0,00
Autres débiteurs	2 344,02
Charges constatées d'avance	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00
Total	2 344,16

2. Détail des provisions pour charges

Néant

3. Détail des emprunts

Néant

4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant

5. Décomposition des dettes

Autres dettes d'exploitation	31/12/2024
Locataires créiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Etat et autres collectivités	0,02
Autres créiteurs	477 334,33
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	477 334,35

6. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2024
Dividendes SCI / SCPI	269 458,00
Dividendes Actions	0,00
Dividendes Obligations	0,00
Dividendes OPCI	0,00
Total	269 458,00

7. Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créances	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	8 114,83
Autres produits financiers	
Sous-total produits sur opérations financières	8 114,83
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur Opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	
Sous-total charges sur opérations financières	
Total revenus financiers nets	8 114,83

8. Autres produits et autres charges

Néant

9. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

a) les frais de fonctionnement

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI 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 fonctionnement s'établit à 1,95 %TTC de l'actif net, dont 1,4 % TTC maximum de rémunération de la société de gestion.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion représentent, sur l'année 2024, 1,63 % TTC de l'actif net moyen dont 1,28 % TTC représentant la rémunération de la Société de Gestion

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2024
Frais de gestion	145 728,08
Frais de fonctionnement externes	40 103,03
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Commissions de surperformance	
Total général	185 831,11

b) Les frais de gestion variables

Non concerné

10. Engagements reçus et donnés

Néant

11. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
• Résultat net de l'exercice après régularisations	91 646,65
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	86,88
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	0,00
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	91 733,53
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution	91 625,58
• Report à nouveau du résultat net	107,95
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net	91 733,53
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Affectation des sommes distribuables	
• Distribution	
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
• Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	

E. Inventaire du portefeuille

1. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)"						
SCI CLICHY BAC D'AS		Ile de France		3 499 000,00	4 534 704,00	1 035 704,00
EDISSIMMO		Diversifié		4 205 653,76	3 433 237,01	-772 416,75
Total				7 704 653,76	7 967 941,01	263 287,25

3. autres actifs à caractère immobilier

Libellé valeur	Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CC CLICHY	2 549 589,17	2 549 589,17	EUR	22,44 %

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 ST RESP Z	1 003 257,57	1 070 253,14	EUR	9,42 %

IX. ETAT FINANCIERS AU 31/12/2023

A. Bilan au 31/12/2023 en Euros - Actif

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	10 925 932,76	11 609 510,66
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	0,00	0,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	8 376 343,59	9 059 921,49
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier 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 ⁽³⁾	2 549 589,17	2 549 589,17
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 030 844,64	0,00
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	1 030 844,64	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Créances locataires	0,00	0,00
Autres créances	2 344,16	2 344,16
Dépôts à vue	240 656,17	1 186 021,27
Total de l'actif	12 199 777,73	12 797 876,09

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du Comofl et les autres liés (avance en compte courant, dépôts et cautionnements versés).

(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06.

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

B. Bilan au 31/12/2023 en Euros – Passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	11 715 130,28	12 310 149,77
Capital	11 646 239,63	12 300 641,63
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	26,24	106,70
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	68 864,41	9 401,44
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	484 647,45	487 726,32
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00	0,00
Autres dettes d'exploitation	484 647,45	487 726,32
Total du passif	12 199 777,73	12 797 876,09

(1) Y compris comptes de régularisation.

C. Compte de résultat au 31/12/2023 en Euros

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	257 701,67	217 771,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total I	257 701,67	217 771,00
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	0,00	0,00
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	257 701,67	217 771,00
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 077,11	1 412,43
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	11 077,11	1 412,43
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	1 467,01
Autres charges financières	0,00	0,00
Total IV	0,00	1 467,01
Résultat sur opérations financières (III - IV)	11 077,11	-54,58
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	199 919,20	195 066,75
Autres charges (VII)	0,00	0,00
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	68 859,58	22 649,67
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Total VIII	0,00	0,00
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	13 243,84
Total IX	0,00	13 243,84
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	0,00	-13 243,84
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	68 859,58	9 405,83
Comptes de Régularisation (X)	4,83	-4,39
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	68 864,41	9 401,44

X. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

A. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son Règlement N° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution de la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

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

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 inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La valorisation des instruments financiers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le Règlement 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.

1. 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.

1-1. 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 l'OPCI 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.

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.

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

c) Immeubles en cours de construction

L'OPCI 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.

1-2. 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 OPC, 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.

2. Endettement

L'OPCI 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.

3. 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.

4. Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions 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.

5. 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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

6. 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 l'OPCI par une sortie de ressources.

B. Évolution de l'actif net (en euros)

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	12 310 149,77	12 144 356,24
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	2 001,66	718,01
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	408,00	2 200,27
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-683 577,90	188 701,07
Différence d'estimation exercice N : 638 211,49			
Différence d'estimation exercice N-1 : -1 321 789,39			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	27 587,07	12 533,16
Différence d'estimation exercice N : 27 587,07			
Différence d'estimation exercice N-1 : 0			
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-	9 481,90	43 364,27
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	68 859,58	9 405,83
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net ⁽¹⁾	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	0,00	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	11 715 130,28	12 310 149,77

(1) versements au sens de l'article L.214-69

C. Compléments d'information (en euros)

1. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Néant.

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Néant.

2. Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	9 059 921,49	0,00	0,00	-683 577,90	8 376 343,59	33 478,34
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	9 059 921,49	0,00	0,00	- 683 577,90	8 376 343,59	33 478,34

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché règlementé

Libellé	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI Clichy Bac d'Asnières	3 602 467,00	99,97 %	3 499 000,00	4 709 444,06
EDISSIMMO	3 375 237 175,13	0,11 %	4 205 653,76	3 666 899,53
Total			7 704 653,76	8 376 343,59

3. Contrats de Crédit-bail

Néant

4. Autres actifs à caractère immobilier

Avances en comptes courant de la SCI Clichy Bac d'Asnières : 2 549 589,17 €.

5. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé)

Quantité	Libellé valeur	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 549 589,17	CC CLICHY	2 549 589,17	EUR	21,76%
10,00	AM EUR LIQ ST SRI Z	1 030 844,64	EUR	8,80%

6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
• Créances locataires	0,00	0,00
• Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00
• Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	0,00	0,00

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de change à terme de devises		
• Achat de devises à terme	0,00	0,00
• Contrepartie des ventes à terme de devises	0,00	0,00
Autres créances		
• Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	0,14	0,14
• Syndics	0,00	0,00
• Autres débiteurs	2 344,02	2 344,02
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00
• Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00
Total	2 344,16	2 344,16

7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	1,89	2 001,66	0,00
Rachats réalisés	0,38	408,00	0,00
Montants nets	1,51	1 593,66	0,00
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	11 646 239,63	12 300 641,63
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	26,24	106,70
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	68 859,58	9 405,83
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	4,83	-4,39
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	11 715 130,28	12 310 149,77

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

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	11 715 130,28	12 310 149,77	12 144 356,24	11 980 212,07	11 786 785,84
Nombre de parts	11 563,64	11 562,13	11 563,53	11 562,31	11 561,81
Valeur liquidative	1 013,10	1 064,69	1 050,22	1 036,14	1 019,45
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	5,95 ⁽¹⁾	0,82	3,75	1,03	0,33
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

8. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
• Emprunts	0,00	0,00
• Concours bancaires courants	0,00	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	0,00	0,00
• Ventes à terme de devises	0,00	0,00
• Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
Total opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
• Locataires créditeurs	0,00	0,00
• Fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	0,02	0,02
• Charges refacturées	0,00	0,00
• Autres créditeurs	484 647,43	487 726,30
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des autres dettes d'exploitation	484 647,45	487 726,32

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant.

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Néant.

Emprunts à taux fixe

Néant.

9. Détail des provisions pour risques

Néant.

10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	0,00	0,00
Charges facturées	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SCI / SCPI	257 701,67	217 771,00
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	257 701,67	217 771,00

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	0,00
Charges d'entretien courant	0,00	0,00
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	11 077,11	1 412,43
Produits sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total	11 077,11	1 412,43

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	0,00	1 467,01
Autres charges financières	0,00	0,00
Total	0,00	1 467,01

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
Arrondi de TVA	0,00	0,00
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaire	0,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

12. Frais de gestion et de fonctionnement

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI 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 fonctionnement s'établit à 1,95 %TTC de l'actif net, dont 1,4 % TTC maximum de rémunération de la société de gestion.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion représentent, sur l'année 2023, 1,65 % TTC de l'actif net moyen dont 1,28 % TTC représentant la rémunération de la Société de Gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	155 146,46	156 586,51
Commission administrative	1 887,79	2 190,00
Commission dépositaire	9 921,10	9 422,22
Honoraires commissaire aux comptes	12 865,09	11 720,74
Honoraires experts immobiliers	0,00	0,00
Redevance AMF	88,00	88,29
Frais publicité et annonce	0,00	0,00
Taxe professionnelle	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00
Autres frais		0,00
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	0,00	0,00
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assemblées	5 344,80	6 648,16
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	14 665,96	8 410,83
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	199 919,20	195 066,75

13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
- 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
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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
Total autres actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Total actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00	0,00	-13 243,84
Total	0,00	0,00	0,00	-13 243,84

14. Engagements reçus et donnés

Néant.

15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	68 859,58	22 649,67
Régularisation du résultat net	4,83	-4,39
Résultat sur cession d'actifs	0,00	-13 243,84
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	0,00
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	68 864,41	9 401,44
Report des résultats nets	26,24	106,70
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	0,00
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	26,24	106,70
Total des sommes à affecter (I + II)	68 890,65	9 508,14
Distribution	68 803,66 ⁽²⁾	9 480,94
Report des résultats nets antérieurs	86,99 ⁽²⁾	27,20
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00
Total des sommes affectées	68 890,65	9 508,14

(1) Au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier.

(2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2024 à raison de 5,95 euros pour chacune des actions composant le capital social.

16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Clichy Bac d'Asnières	4 709 444,06	3 500 000,00	102 451,00	3 602 467,00	99,97
EDISSIMMO	3 666 899,53	2 316 290 256,00	128 409 972,56	3 375 237 175,13	0,11
Total	8 376 343,59				

XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER,

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 AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 d'un expert externe 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.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

XII. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER,

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'Assemblée Générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Approbation des termes desdits rapports et des comptes annuels clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 ;
- Pouvoirs.

Date et Lieu de la réunion

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale ordinaire le :

Mercredi 21 mai 2025 à 10 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91-93 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS

XIV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les termes desdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 Ordinaire 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 Ordinaire 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 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 91 646,65 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	91 646,65 €
• Report à nouveau	86,88 €
Soit un total de sommes à distribuer	91 733,53 €

Affectation :

• A titre de dividendes	91 625,58 €
• au poste "report des résultats nets antérieurs" :	107,95 €
Total des sommes affectées	91 733,53 €

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2025 à raison de 7,93 euros pour chacune des actions composant le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du 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% prévu à l'article 158 du Code Général des Impôts	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158 du Code Général des Impôts
31/12/2021	2022	3,75 €		43 364,27 €
31/12/2022	2023	0,82 €		9 481,90 €
31/12/2023	2024	5,95 €		68 803,66 €

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 Ordinaire, 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.

Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire 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

AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER - SPPICAV - Agrément AMF N° SPI 20140033 en date du 14 novembre 2014

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

Conception graphique : Atelier Art'6