

# Immobilier

## AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à  
Capital Variable



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2025</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>III. INTRODUCTION</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2025 – AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123-9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER</b> ..... | <b>22</b> |
| <b>VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2025 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT</b> .....   | <b>28</b> |
| <b>VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS</b> .....   | <b>32</b> |
| <b>XI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b> .....  | <b>41</b> |
| <b>XII. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....   | <b>43</b> |
| <b>XIII. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES</b> .....   | <b>44</b> |
| <b>XIV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE</b> .....  | <b>45</b> |

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

## PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

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

## REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 31/12/2025



Date de création  
**08/01/2015**



Collecte nette annuelle  
**+0,83 K€**



Actif net  
**11 065,62 K€**



Performance  
annuelle nette  
**-1,79%\***



Nombre  
d'immeubles détenus  
(directs et indirects)  
**1**



Surface du patrimoine  
immobilier  
**1 034 m<sup>2</sup>**



Taux d'occupation financier  
(TOF) annuel  
**91,79%**



Nombre de participations  
détenues  
**1**



crédit photo : GettyImages



Exposition  
immobilière

**77,72%**

- dont immobilier direct et indirect : 77,72%
- dont sociétés foncières cotées : 0,00%



Exposition  
financière <sup>(1)</sup>

**22,28%**

(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 et de manière segmentée entre les marchés.

C'est dans ce contexte que les valorisations des actifs de l'OPCI ont été à nouveau impactées à la baisse en 2025, que le rendement locatif résilient n'a pas permis de compenser. L'OPCI a ainsi délivré une performance de -1,79 % sur l'année.

Au final l'exposition immobilière s'établit au 31 décembre 2025 à 77,72 % décomposée en 51,17 % de logement intermédiaire et 26,55 % de parts de SCPI.

L'actif net de l'OPCI Amundi Transmission Immobilier s'élève au 31 décembre 2025 à 11 065 618,10 € partagé entre 11 555,15716 parts.

**Sandrine JOSEPH**  
Responsable Fund Management OPCI

## IV. CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

### Contexte général

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

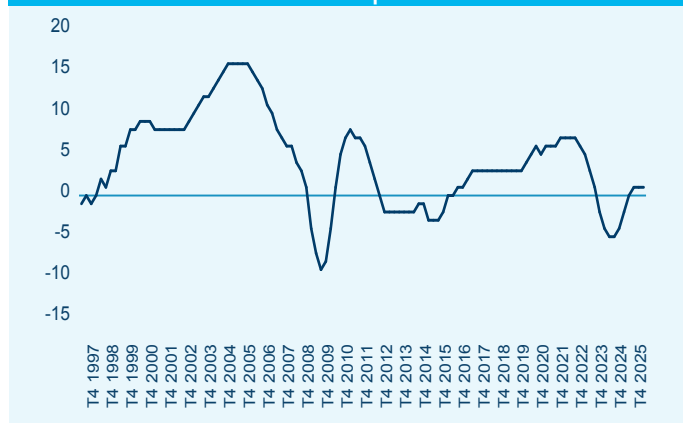
La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à

améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

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

### France - Résidentiel

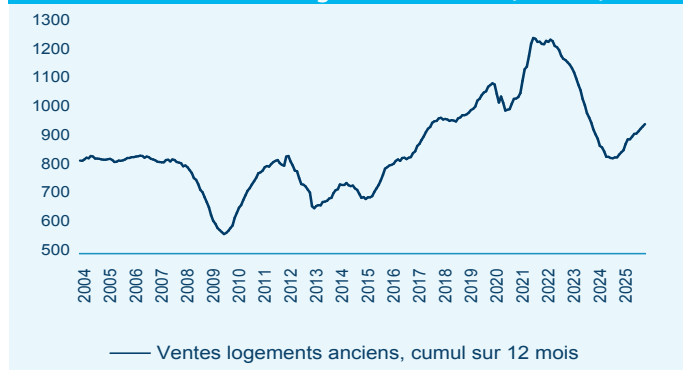
Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



• Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10% sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).

• Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



• Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1% sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres) et géographique.

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

### Convictions et Perspectives économiques 2026 - Résidentiel France

La dynamique du marché immobilier résidentiel devrait fortement dépendre de l'évolution des taux d'intérêt.

Le scénario central envisagé pour 2026 avant le conflit en Iran était celui d'une hausse limitée du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (pouvant atteindre 955 000 ventes) et de prix des logements qui pourraient légèrement s'apprécier sur

l'année, avec néanmoins la poursuite de dynamiques hétérogènes.

En fonction de sa durée et de la persistance des conséquences économiques, les perspectives sur le marché immobilier pourraient être dégradées. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément clé à surveiller.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, IGEDD, Insee (2025 T4)

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

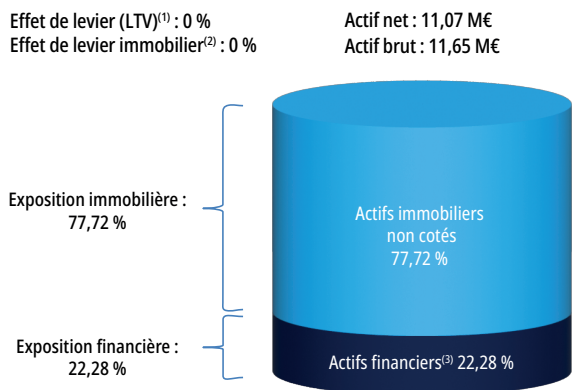
Afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représente de 5 % minimum à 35 % de l'actif de la SPPICAV.

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 31/12/2025 par rapport aux ratios réglementaires OPCVI

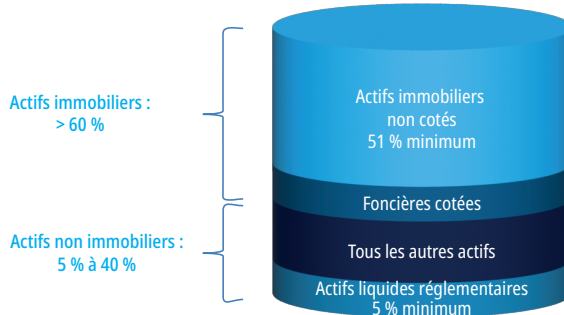
Conformément à la stratégie d'investissement globale, l'exposition immobilière au 31 décembre 2025 s'élève à 77,72 %.

### Amundi Transmission Immobilier au 31/12/2025



### Ratios Réglementaires d'une SPPICAV grand public

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



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

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

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

## 6. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Au 31 décembre 2025, l'actif net s'établit à 11,07 M€ avec une exposition immobilière de 77,72 %. 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 5,96 M€, en baisse de -0,17 % sur l'année.
- et de parts de la SCPI EDISSIMMO pour une valeur de 3,09 M€, en baisse de -9,95 % suite à la modification de la valorisation du prix de part intervenue en mars 2025.

## 7. Évènements significatifs de l'exercice 2025

Le Fonds, créé en janvier 2015, affiche une performance de -1,79 % sur l'année 2025 impactée par la baisse des valeurs des actifs immobiliers qui n'a pas pu être compensée par le rendement locatif habituel des investissements immobiliers.

Le prospectus de l'OPCI a été modifié le 6 juin 2025 afin de préciser les méthodes de valorisation des actifs utilisées par les experts en évaluation immobilière de l'OPCI.

## 8. Objectifs sur l'exercice 2026

L'objectif de gestion pour l'exercice 2026 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 2025 le Fonds détient un actif immobilier de logements intermédiaires valorisé 5,96 M€ hors droits et des parts de la SCPI EDISSIMMO.

Les seize appartements représentent une surface totale de 1 034,4 m<sup>2</sup> et sont composés de quatre 2 pièces, sept 3 pièces et cinq 4 pièces. Le loyer annuel potentiel s'élève à 247,0 K€, soit un loyer moyen de 19,93 € par mois par m<sup>2</sup> pondéré, conforme au plafond des loyers de logements intermédiaires.

| Immeuble              | Ville          | Adresse                 | Année de construction | Date d'acquisition | % de détention | Affectation | Surface en m <sup>2</sup> | 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 31/12/2025

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 31/12/2025 | % de détention au 31/12/2024 | Capital social | Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2025 | Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2025 | Activité de la filiale                                      |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|---|---|---|
| SCI Clichy Bac d'Asnières | 99,97%                       | 99,97%                       | 3 500 000 €    | 266 607 €   | 55 357 €                                      | Détention du programme de logements intermédiaires à Clichy |
| Edissimmo                 | 0,11%                        | 0,11%                        | 17 716 603 €   | 160 586 339 €                                       | 117 083 831 €                                 | SCPI diversifiée  |

### 3. Acquisitions

Au cours de l'année 2025, Amundi Transmission Immobilier n'a procédé à aucune acquisition.

### 4. Cessions

Au cours de l'année 2025, 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 2025

Au niveau locatif, le Fonds a enregistré 6 congés (libérations) et 4 relocations au cours de l'année. Ainsi au 31 décembre 2025, 14 logements sur les 16 de l'immeuble de Clichy Bac d'Asnières étaient loués.

#### Les principales réparations en 2025

S'agissant de l'immeuble 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.

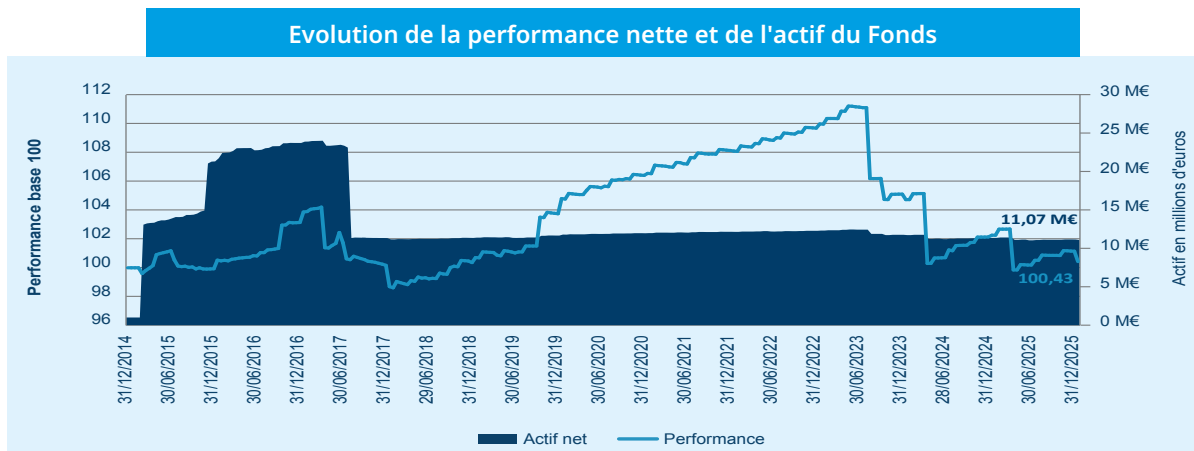
#### Installations classées

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 2025 est en baisse de 2,60 % sur l'année. Le montant des versements de dividendes effectué au cours de l'année 2025 s'est élevé à 7,93 € par part, soit un rendement de 0,81 % par rapport à la valeur liquidative du 31 décembre 2024. La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est de -1,79 % et de 0,43 % depuis la création de l'OPCI, soit une performance annualisée de 0,04 %.



## D. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

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

### 2. Souscriptions et rachats

Au cours de l'année 2025, la collecte nette s'élève à 834,49 €.

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

Au 31 décembre 2025, le Fonds a un effet de levier immobilier à hauteur de 0 %. Il n'y a pas eu de recours à l'endettement. Son ratio de liquidité est de 11,33 % 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, dont la dénomination a changé début 2026 par Newmark Valuation & Advisory, 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 2025.

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

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

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

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

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

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

- Le plafonnement des remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des Associés de demander le remboursement de leurs Actions, dans les conditions définies dans le Prospectus, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les Associés restants des effets des demandes de remboursement présentées (ex. : ventes d'actifs à des conditions de marché moins favorables, altération de l'allocation du fonds, ...).
- Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la Société) : cet outil consiste en l'application de frais versés au fonds par les Associés lors du remboursement de leurs Actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le Prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les Associés restants dans la Société ne soient pas injustement désavantagés ;
- Prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les Associés doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs Actions.

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

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

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

«

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

### 12.1. Emissions d'Actions

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

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

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

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

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

### 12.2. Rachat des Actions

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

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

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

Les souscriptions et les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST dans les conditions prévues par le Prospectus.

### 12.3. Outils de gestion de la liquidité

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

- **Le plafonnement des remboursements (« gating ») : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des Associés de demander le remboursement de leurs Actions, dans les conditions définies dans le Prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les Associés restants des effets des demandes de remboursement présentées ;**
- **Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la SPPICAV) : cet outil consiste en l'application de frais versés à la SPPICAV par les Associés lors du remboursement de leurs Actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le Prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les Associés restants dans la SPPICAV ne soient pas injustement désavantagés.**
- **La prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les Associés doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs Actions.**

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

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

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

## E. Risques et Conformité

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

#### Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A. Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

### 2. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques

##### B. Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
  - **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations 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<sup>e</sup> niveau** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.
- éditées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole. Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
    - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des

procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,

- la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc.
- l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
- la gestion des conflits d'intérêts,
- la prévention de la fraude et de la corruption,

- l'intégrité des marchés

- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

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

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

### 3. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

### 4. Calcul du risque global et autres leviers

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

- selon la méthode brute, elle exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.
- selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, elle tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

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

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

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

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

## 5. 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 2025, 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 : 97,3 %
- levier méthode de l'engagement : 109,3 %

#### **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Amundi | Immobilier

### Charte Investissement Responsable



Octobre  
2023



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

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

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

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'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 23/07/2020 (Journal Officiel).



**Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs** en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OïD diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

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

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

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

## 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.

## 7. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Environnemental, Sociétal et de Gouvernance (ESG) dans le plan

de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, lesquelles peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

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

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

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

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

des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle à laquelle il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

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

*Critères quantitatifs :*

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

*Critères qualitatifs :*

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- 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)

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

## II. Fonctions commerciales

*Critères quantitatifs :*

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

*Critères qualitatifs :*

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

## III. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

## 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 31/12/2025 (parts au nominatif)

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

| Désignation du titulaire | Actions             | % du capital    |
|--------------------------|---------------------|-----------------|
| PREDICA                  | 10 540,15944        | 91,22 %         |
| AMUNDI GROUP             | 999                 | 8,65 %          |
| PLUYAUD GERARD           | 7                   | 0,06 %          |
| GOUHIER ELIANE           | 4,54388             | 0,04 %          |
| PALMISANO ROGER          | 1,309               | 0,01 %          |
| AMUNDI IMMOBILIER        | 1                   | 0,01 %          |
| N TANDOU GISELE          | 0,63634             | 0,01 %          |
| DEGAS THIERRY            | 0,7947              | 0,01 %          |
| MONCHO FREDERIC          | 0,5251              | 0,00 %          |
| LE FLOCH MARIE           | 0,20370             | 0,00 %          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>     | <b>11 555,17216</b> | <b>100,00 %</b> |

Le nombre d'actions au 31 décembre 2025 présenté dans le tableau inclut les demandes de souscriptions nettes reçues sur la VL du 31 décembre 2025.

## 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 2025, 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 31/12/2025 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 |
| OPCIGRAM                       | Représentant permanent d'Amundi Immobilier |

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

| Nom de la société                              | Mandats et fonctions |
|--|----------------------|
| SCPI   |                      |
| PREMELY HABITAT                                | Liquidateur          |
| PREMELY HABITAT 2                              | Liquidateur          |
| PREMELY HABITAT 3                              | Liquidateur          |
| OUSTAL DES AVEYRONNAIS                         | Gérant               |
| REXIMMO PATRIMOINE                             | Liquidateur          |
| REXIMMO PATRIMOINE 2                           | Liquidateur          |
| REXIMMO PATRIMOINE 3                           | Liquidateur          |
| REXIMMO PATRIMOINE 4                           | Gérant               |
| UNIPERRE ASSURANCE                             | Gérant               |
| EDISSIMMO                                      | Gérant               |
| GENEPIERRE                                     | Gérant               |
| RIVOLI AVENIR PATRIMOINE                       | Gérant               |
| AMUNDI DEFY FONCIER                            | Liquidateur          |
| AMUNDI SELECTION LOGEMENT                      | Gérant               |
| AMUNDI DEFY FONCIER 2                          | Liquidateur          |
| « SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE » (SEFA) | Gérant               |

| Nom de la société                     | Mandats et fonctions |
|---------------------------------------|----------------------|
| AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE            | Gérant               |
| <b>FPI - OPCI - OPPCI</b>             |                      |
| FRENCH WHOLESALE PROPERTIES - FWP     | Président            |
| FRENCH WHOLESALE STORES – FWS         | Président            |
| OPPCI VIVALDI                         | Président            |
| OPPCI UGC                             | Président            |
| OPPCI SOGECAPIMMO                     | Président            |
| OPCIMMO                               | Directeur Général    |
| IMMO EMISSIONS                        | Président            |
| IMMANENS                              | Président            |
| AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER        | Président            |
| OPPCI FIDEMO                          | Président            |
| ECF France OPPCI                      | Président            |
| OPCI PREDICA HABITATION               | Président            |
| OPCI PREDICA BUREAUX                  | Président            |
| OPCI PREDICA COMMERCE                 | Président            |
| OPCI MESSIDOR                         | Directeur Général    |
| OPCI CAA COMMERCE 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 COMMERCE EUROPE             | Président            |
| OPCI CAA CROSSROADS                   | Président            |
| OPPCI GP INVEST PB 10                 | Président            |
| OPPCI PATHFINDER 1                    | Président            |
| OPCI GPIInvest Caumartin              | Président            |
| AVENIR GRAND PARIS                    | Président            |
| OPPCI JV MARS                         | Président            |
| <b>GROUPEMENT FONCIER</b>             |                      |
| GFA de AISNE V                        | Gérant               |
| GFA de ALLIER III                     | Gérant               |
| GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I      | Gérant               |
| GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III    | Gérant               |
| GFA de ARIEGE 1                       | Gérant               |
| GFA de AVEYRON III                    | Gérant               |
| GFA de BEAUCE ET PERCHE I             | Gérant               |
| GFA de BEAUCE ET PERCHE VI            | Gérant               |
| GFA de BOUCHES DU RHONE IV            | Gérant               |
| GFA de BRIE XII                       | Liquidateur          |
| GFA de BRIE XV                        | Gérant               |

| Nom de la société                            | Mandats et fonctions |
|--|----------------------|
| GFA de CHARENTE I                            | Gérant               |
| GFA de CHARENTE III                          | Liquidateur          |
| GFA de CHARENTE IV                           | Gérant               |
| GFA de CHER IV                               | Gérant               |
| GFA de CHER VIII                             | Gérant               |
| GFA de CORRÈZE II                            | Gérant               |
| GFA de DEUX SEVRES II                        | Gérant               |
| GFA de GERS IX                               | Gérant               |
| GFA de GERS X                                | Gérant               |
| GFA de GERS XI                               | Gérant               |
| GFA de GIRONDE III                           | Gérant               |
| GFA de HAUTE GARONNE IV                      | Gérant               |
| GFA de HAUTE GARONNE V                       | Gérant               |
| GFA de HAUTE GARONNE VI                      | Gérant               |
| GFA de HAUTE MARNE IV                        | Gérant               |
| GFA de HAUTES ALPES I                        | Gérant               |
| GFA de LANDES IV HONTANX                     | Gérant               |
| GFA de LOIRE ATLANTIQUE I                    | Gérant               |
| GFA de LOIRE VI                              | Gérant               |
| GFA de LOIRET II                             | Gérant               |
| GFA de LOIRET V                              | Gérant               |
| GFA de LOIRET XIV                            | Gérant               |
| GFA de LOT ET GARONNE I                      | Gérant               |
| GFA de LOT I                                 | Gérant               |
| GFA de MAINE ET LOIRE III                    | Gérant               |
| GFA de MAYENNE VI                            | Gérant               |
| GFA de MEURTHE ET MOSELLE I                  | Gérant               |
| GFA de NIÈVRE XI                             | Gérant               |
| GFA de NORMANDIE II                          | Gérant               |
| GFA de NORMANDIE III                         | Gérant               |
| GFA de OISE II                               | Gérant               |
| GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I                | Gérant               |
| GFA de SOMME II                              | Gérant               |
| GFA de TARN III                              | Gérant               |
| GFA de VENDÉE II                             | Gérant               |
| GFA de VENDÉE V                              | Gérant               |
| GFA de VIENNE I                              | Gérant               |
| GFA de YONNE X                               | Gérant               |
| GFA de YVELINES I                            | Gérant               |
| GFA de YVELINES II                           | Gérant               |
| GFAV de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE               | Liquidateur          |
| GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE                | Gérant               |
| GFAV du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE | Gérant               |
| GFAV du DOMAINE DE LA NONCIATURE             | Liquidateur          |
| GFAV des CÔTEAUX DE L'OURCE                  | Gérant               |
| GFAV des CÔTEAUX DE SANTENAY                 | Gérant               |
| GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I                   | Gérant               |

| Nom de la société                                  | Mandats et fonctions |
|--|----------------------|
| GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II                        | Gérant               |
| GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III                       | Gérant               |
| GFAV de GRAVELINES                                 | Gérant               |
| GFAV du CLOS DU CROMIN                             | Gérant               |
| GFAV du ROC DE L'ABEILLE                           | Gérant               |
| GFAV du DOMAINE DE LA BAUME                        | Gérant               |
| GFAV des COTELLES                                  | Gérant               |
| GFAV de VINSOBRES / JAUME                          | Gérant               |
| GFAV DES CHARMINES                                 | Gérant               |
| GFAV DU BOURG BLANC                                | Gérant               |
| GFAV VINCENT JABOULET                              | Gérant               |
| GFAV CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE                  | Gérant               |
| GFAV de SAINT VINCENT                              | Gérant               |
| GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS | Liquidateur          |
| AMUNDI INVESTISSEMENT FORESTIER (GFI)              | Gérant               |
| GFF FRANCE VALLEY CANOPEE III                      | Gérant               |
| <b>SCI</b>   |                      |
| AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY                     | Gérant               |
| SCI AGC  | Gérant               |
| CITE VILLETTE                                      | Gérant               |
| SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE              | Gérant               |
| SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER                       | Liquidateur          |
| IMMOBILIERE TOP PIERRE                             | Gérant               |
| SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES                  | Liquidateur          |
| SCI AMR  | Gérant               |
| SCI DACA   | Liquidateur          |
| SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES                          | Gérant               |
| SCI PATIO CŒUR BOULOGNE                            | Gérant               |
| SCI MPA  | Gérant               |
| SCI De Monarch                                     | Gérant               |
| SCI Uberseering                                    | Gérant               |
| SCI XENIOS   | Gérant               |
| SCI STRESEMANN                                     | Gérant               |
| SCI EDRIM OPERA                                    | Liquidateur          |
| SCI SEO  | Gérant               |
| SCI OMEGA 16                                       | Gérant               |
| SCI CAMPUS MASSY                                   | Liquidateur          |
| SCI GREENELLE                                      | Gérant               |
| SCI Saint Honoré- Boétie                           | Gérant               |
| SCI AJP94  | Gérant               |
| SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS                        | Gérant               |
| SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS                        | Gérant               |
| SCI WAGRAM 22/30                                   | Gérant               |
| SCI IMEFA VELIZY                                   | Gérant               |
| SCI ISSY ILOT 13                                   | Gérant               |
| IMEFA CENT TRENTE NEUF                             | Gérant               |
| SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE                    | Gérant               |

| Nom de la société                   | Mandats et fonctions |
|-------------------------------------|----------------------|
| SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS     | Gérant               |
| SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT       | Gérant               |
| Amundi Retail Prime Europe (ARPE)   | Gérant               |
| SCI Parc Avenue                     | Gérant               |
| SCI Munich 104                      | Gérant               |
| SCI Georg                           | Gérant               |
| SCI Imma Bienfaisance               | Gérant               |
| SCI Deutschland 2018                | Gérant               |
| SCI EVI-DANCE                       | Gérant               |
| SCI Budlon                          | Gérant               |
| SCI Titan                           | Gérant               |
| 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 HOICHE                     | Gérant               |
| SCI AIRS                            | Gérant               |
| SC TANGRAM                          | Gérant               |
| SCI ALICE                           | Gérant               |
| SCI ACADEMIE MONTRouGE              | Gérant               |
| SCI MAHAJUNGA                       | Gérant               |
| SCI NOWO                            | Gérant               |
| SCI LAHRANIS                        | Gérant               |
| WEST BRIDGE SCI                     | Gérant               |
| SCI LYON 1                          | Gérant               |
| SCI LYON 2                          | Gérant               |
| SCI GANTRAM                         | Gérant               |
| SCI ALIMENTUS                       | Gérant               |
| SCI LCPD 5                          | Gérant               |
| SUMIOCEP                            | Gérant               |
| SCI VILLEJUIF B3                    | Gérant               |
| SCI VILLEJUIF B4                    | Gérant               |
| AMUNDI IMMO DURABLE                 | Gérant               |
| SC CAA EURO SELECT                  | Gérant               |
| AMUNDI ANRU& CO                     | Gérant               |
| SCI JLD BATIMENT 3                  | Gérant               |
| SCI JLD BATIMENT 4                  | Gérant               |
| SCI CAMPUS MANNHEIM                 | Gérant               |
| USIMMO                              | Gérant               |
| SPRINGRE                            | Gérant               |
| SC MH PUCCINI                       | Gérant               |
| <b>SAS</b>                          |                      |
| COLISEE PROPCO SAS                  | Président            |
| SAS 59-61 RUE LA FAYETTE            | Président            |

| Nom de la société                     | Mandats et fonctions |
|---------------------------------------|----------------------|
| SAS 81-91 RUE FALGUIERE               | Président            |
| RED PARK GENEVILLIERS                 | Liquidateur          |
| JOLIETTE BÂTIMENTS SAS                | Président            |
| MARIDO                                | Président            |
| SAS IMMOMULTI                         | Président            |
| WHITE KNIGHT C GROLEE-CARNOT 2013 SAS | Président            |

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

### A. Commentaires des comptes

Les comptes sociaux d'Amundi Transmission Immobilier au 31 décembre 2025 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 250 K€, en diminution de 7,1 % par rapport à l'an passé.
- Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 189 K€, en hausse de 1,9% par rapport aux frais de gestion et de fonctionnement comptabilisés en 2024. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 143 K€, en baisse de 1,9% 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 65 K€, en diminution de 27 K€ par rapport au résultat de l'exercice précédent, s'expliquant principalement par la diminution des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier et par la hausse 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 65 K€, en baisse par rapport au résultat du 31 décembre 2024.

Du point de vue bilantiel, la capitalisation du Fonds atteint 11 065 K€ en diminution de 2,6% 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 64 684,78 euros, de la manière suivante :

#### Origine :

|   |                    |
|---|--------------------|
| • Résultat                              | 64 684,78 €        |
| • Report à nouveau                      | 107,90 €           |
| Soit un total de sommes à distribuer de | <u>64 792,68 €</u> |

#### Affectation :

|   |                    |
|---|--------------------|
| • A titre de dividendes                             | 64 708,88 €        |
| • Au poste « report des résultats nets antérieurs » | 83,30 €            |
| Soit un total de sommes affectées                   | <u>64 792,68 €</u> |

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 21 juin 2026 à raison de 5,60 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 |
|------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| 31/12/2022 | 2023              | 0,82 €                | 9 481,90 €        |
| 31/12/2023 | 2024              | 5,95 €                | 68 803,66 €       |
| 31/12/2024 | 2025              | 7,93 €                | 91 625,58 €       |

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

|  | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Actifs à caractère immobilier</b>                                     | <b>10 224 764,49</b> | <b>10 517 530,18</b> |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Contrat de crédit-bail   | 0,00                 | 0,00                 |
| Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)           | 7 675 175,32         | 7 967 941,01         |
| 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                 |
| OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)   | 0,00                 | 0,00                 |
| Avance preneur sur crédit-bail   | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>                      | 2 549 589,17         | 2 549 589,17         |
| <b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>                  | <b>1 094 723,57</b>  | <b>1 070 253,14</b>  |
| 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 FIA)      | 1 094 723,57         | 1 070 253,14         |
| Dépôts   | 0,00                 | 0,00                 |
| Opérations temporaires sur titres  | 0,00                 | 0,00                 |
| Instruments financiers à terme   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Autres actifs</b>   | <b>226 328,62</b>    | <b>249 577,92</b>    |
| Créances locataires  | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres créances  | 1 847,54             | 2 344,16             |
| Dépôts à vue   | 224 481,08           | 247 233,76           |
| <b>Total de l'actif</b>  | <b>11 545 816,68</b> | <b>11 837 361,24</b> |

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

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

|  | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Capitaux propres (= actif net)</b>                  | <b>11 065 618,10</b> | <b>11 360 026,89</b> |
| Capital  | 11 000 825,42        | 11 268 293,36        |
| Report des plus values nettes réalisées <sup>(1)</sup> | 0,00                 | 0,00                 |
| Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>    | 107,90               | 86,88                |
| Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>                  | 64 684,78            | 91 646,65            |
| Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>              | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Dettes sur rentes viagères                             | 0,00                 | 0,00                 |
| Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail   | 0,00                 | 0,00                 |
| Provisions sur filiales et participations              | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Instruments financiers</b>                          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| Opérations de cessions sur instruments financiers      | 0,00                 | 0,00                 |
| Opérations temporaires sur titres                      | 0,00                 | 0,00                 |
| Instruments financiers à terme                         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Dettes</b>  | <b>480 198,58</b>    | <b>477 334,35</b>    |
| Emprunts envers les établissements de crédit           | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres emprunts et dettes financières                  | 0,00                 | 0,00                 |
| Concours bancaires courants                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Dépôts de garantie reçus                               | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres dettes d'exploitation                           | 480 198,58           | 477 334,35           |
| <b>Total du passif</b>                                 | <b>11 545 816,68</b> | <b>11 837 361,24</b> |

(1) Y compris comptes de régularisation

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

|   | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>   |                   |                   |
| Produits immobiliers  | 0,00              | 0,00              |
| Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier                            | 250 359,76        | 269 458,00        |
| Autres produits sur actifs à caractère immobilier   | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total I</b>  | <b>250 359,76</b> | <b>269 458,00</b> |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>  |                   |                   |
| 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              |
| <b>Total II</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>  | <b>250 359,76</b> | <b>269 458,00</b> |
| <b>Produits sur opérations financières</b>  |                   |                   |
| Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers                               | 3 715,33          | 8 114,83          |
| Autres produits financiers  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total III</b>  | <b>3 715,33</b>   | <b>8 114,83</b>   |
| <b>Charges sur opérations financières</b>   |                   |                   |
| Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers                                | 0,00              | 0,00              |
| Autres charges financières  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total IV</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>                                       | <b>3 715,33</b>   | <b>8 114,83</b>   |
| Autres produits (V)   | 0,00              | 0,00              |
| Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)   | 189 392,52        | 185 831,11        |
| Autres charges (VII)  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>                                   | <b>64 682,57</b>  | <b>91 741,72</b>  |
| Régularisations sur résultat net (VIII)   | 2,21              | -95,07            |
| <b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>                                      | <b>64 684,78</b>  | <b>91 646,65</b>  |
| <b>Plus-values réalisées nettes</b>   |                   |                   |
| 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              |
| <b>Total IX</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Moins-values réalisées nettes</b>  |                   |                   |
| 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              | 0,00              |
| <b>Total X</b>  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX - X)</b>                       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)                              | 0,00              | 0,00              |
| <b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>               | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>                                    | <b>64 684,78</b>  | <b>91 646,65</b>  |

## VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Informations générales

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

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

|  | 31/12/2025          | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Actif Net  | 11 065 618,10       | 11 360 026,89 | 11 715 130,28 | 12 310 149,77 | 12 144 356,24 |
| Nombre de parts  | 11 555,15716        | 11 554,29787  | 11 563,64088  | 11 562,12674  | 11 563,53164  |
| Valeur liquidative   | 957,63              | 983,18        | 1 013,10      | 1 064,69      | 1 050,22      |
| 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)            | 5,60 <sup>(1)</sup> | 7,93          | 5,95          | 0,82          | 3,75          |
| Capitalisation unitaire  | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 – 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. Evènements significatifs de l'exercice 2025

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

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

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

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

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

### 2-3. Evènements post-clôture

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

La convention d'avance en compte courant entre l'OPCI et la SCI Clichy Bac d'Asnières qui avait été conclue le 1er février 2016 est arrivée à échéance le 31 janvier 2026. Un avenant sera signé afin de proroger la durée de la convention d'avance en compte courant, dans les mêmes conditions, jusqu'au 31 janvier 2036.

## 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 SPICAV 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 SPICAV 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 OPCV, 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'irrécouvrabilité 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'événements 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                 | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Capital (1)</b>   | <b>11 000 825,42</b> | <b>11 268 293,36</b> |
| <b>Sommes distribuables</b>  |                      |                      |
| Report des plus values nettes réalisées                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes        | 0,00                 | 0,00                 |
| Report des résultats nets antérieurs                                 | 107,90               | 86,94                |
| Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs | 0,00                 | -0,06                |
| Résultat de l'exercice   | 64 684,78            | 91 646,65            |
| - Sur le résultat net  | 64 684,78            | 91 646,65            |
| - Sur les plus et moins-values réalisées                             | 0,00                 | 0,00                 |
| Acomptes versés au cours de l'exercice                               | 0,00                 | 0,00                 |
| - Sur le résultat net  | 0,00                 | 0,00                 |
| - Sur les plus et moins-values réalisées                             | 0,00                 | 0,00                 |
| Compte de régularisation sur les acomptes versés                     | 0,00                 | 0,00                 |
| - Sur le résultat net  | 0,00                 | 0,00                 |
| - Sur les plus et moins-values réalisées                             | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Total des sommes distribuables (2)</b>                            | <b>64 792,68</b>     | <b>91 733,53</b>     |
| <b>Total des capitaux propres (1+2)</b>                              | <b>11 065 618,10</b> | <b>11 360 026,89</b> |

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

| Souscriptions et rachats de l'exercice | Nombre de parts ou actions | Montants bruts<br>(hors frais et commissions) | Frais et commissions* |
|--|----------------------------|---|-----------------------|
| Souscriptions enregistrées             | 1,32                       | 1 285,66                                      | -2,91                 |
| Rachats réalisés                       | 0,46                       | 451,16  | 2,90                  |
| <b>Montants nets</b>                   | <b>0,86</b>                | <b>834,50</b>                                 | <b>-0,01</b>          |

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

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

|  |     | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice</b>                                     | +   | <b>11 360 026,89</b> | <b>11 715 130,28</b> |
| Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)  | +   | 1 285,65             | 1 322,28             |
| Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)                         | -   | 451,16               | 10 366,45            |
| Frais liés à l'acquisition   | -   | 0,00                 | 0,00                 |
| • Frais d'acquisition de l'exercice  |     | 0,00                 | 0,00                 |
| • Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice                         |     | 0,00                 | 0,00                 |
| Différences de change  | +/- | 0,00                 | 0,00                 |
| Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier                    | +/- | -292 765,69          | -408 402,58          |
| Différence d'estimation exercice N :   |     | - 62 956,78          |                      |
| Différence d'estimation exercice N-1:  |     | 229 808,91           |                      |
| Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers | +/- | 24 470,43            | 39 408,50            |
| Différence d'estimation exercice N :   |     | 91 466,00            |                      |
| Différence d'estimation exercice N-1:  |     | 66 995,57            |                      |
| Distribution de l'exercice précédent   | -   | 91 630,59            | 68 806,86            |
| Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations                                      | +/- | 64 682,57            | 91 741,72            |
| • Résultat net avant comptes de régularisations  |     | 64 682,57            | 91 741,72            |
| • Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations                            |     | 0,00                 | 0,00                 |
| Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :                    |     |                      |                      |
| • sur résultat net   | -   | 0,00                 | 0,00                 |
| • sur cessions d'actifs  | -   | 0,00                 | 0,00                 |
| Autres éléments  | +/- | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>                                      | =   | <b>11 065 618,10</b> | <b>11 360 026,89</b> |

## 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

|  | 31/12/2024          | Cessions    | Acquisitions | Variation des différences d'estimation | 31/12/2025          | Frais d'acquisition |
|--|---------------------|-------------|--------------|--|---------------------|---------------------|
| - Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa) | 7 967 941,01        | -           | -            | - 292 765,69                           | 7 675 175,32        | -                   |
| - Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)   | -                   | -           | -            | -                                      | -                   | -                   |
| <b>Total</b>   | <b>7 967 941,01</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  | <b>- 292 765,69</b>                    | <b>7 675 175,32</b> | <b>-</b>            |
| <b>Total frais exclus</b>  |                     |             |              |  | <b>7 675 175,32</b> |                     |

### 4. Comptes courants

| Ventilation par contrat        | Échéance | 31/12/2024          | Augmentations | Diminutions | Variation des différences d'estimation | 31/12/2025          |
|--------------------------------|----------|---------------------|---------------|-------------|--|---------------------|
| AVCC SCI Clichy Bac d'Asnières |          | 2 549 589,17        |               |             |  | 2 549 589,17        |
| <b>Total</b>                   |          | <b>2 549 589,17</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>-</b>                               | <b>2 549 589,17</b> |

### 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                              | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|--|-----------------|-----------------|
| Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses) | 0,00            | 0,00            |
| Dépréciations des créances locataires                          | 0,00            | 0,00            |
| <b>Autres créances</b>   |                 |                 |
| Intérêts ou dividendes à recevoir                              | 0,00            | 0,00            |
| Etat et autres collectivités                                   | 0,14            | 0,14            |
| Syndics  | 0,00            | 0,00            |
| Autres débiteurs   | 1 847,40        | 2 344,02        |
| Charges constatées d'avance                                    | 0,00            | 0,00            |
| Charges récupérables à refacturer                              | 0,00            | 0,00            |
| <b>Sous-total</b>  | <b>1 847,54</b> | <b>2 344,16</b> |
| <b>Total</b>   | <b>1 847,54</b> | <b>2 344,16</b> |

### 2. Détail des provisions pour charges

Néant

### 3. Détail des emprunts

Néant

### 4. Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant

### 5. Décomposition des dettes

| Autres dettes d'exploitation                  | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|---|-------------------|-------------------|
| Locataires créditeurs                         | 0,00              | 0,00              |
| Fournisseurs et comptes rattachés             | 0,00              | 0,00              |
| Etat et autres collectivités                  | 0,02              | 0,02              |
| Autres créditeurs                             | 480 198,56        | 477 334,33        |
| Produits constatés d'avance                   | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total des autres dettes d'exploitation</b> | <b>480 198,58</b> | <b>477 334,35</b> |

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

| Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
|--|-------------------|-------------------|
| Dividendes SCI / SCPI  | 250 359,76        | 269 458,00        |
| Dividendes Actions   | 0,00              | 0,00              |
| Dividendes Obligations   | 0,00              | 0,00              |
| Dividendes OPCI  | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total</b>   | <b>250 359,76</b> | <b>269 458,00</b> |

## 7. Produits et charges sur opérations financières

| Revenus financiers                                    | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Produits sur opérations financières</b>            |                 |                 |
| Produits sur actions                                  | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur obligations                              | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur titres de créances                       | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur des parts d'OPC                          | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur Instruments financiers à terme           | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur opérations temporaires sur titres        | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur prêts et créances                        | 0,00            | 0,00            |
| Produits sur autres actifs et passifs éligibles       | 3 715,33        | 8 114,83        |
| Autres produits financiers                            | 0,00            | 0,00            |
| <b>Sous-total produits sur opérations financières</b> | <b>3 715,33</b> | <b>8 114,83</b> |
| <b>Charges sur opérations financières</b>             |                 |                 |
| Charges sur opérations financières                    | 0,00            | 0,00            |
| Charges sur Instruments financiers à terme            | 0,00            | 0,00            |
| Charges sur Opérations temporaires sur titres         | 0,00            | 0,00            |
| Charges sur emprunts                                  | 0,00            | 0,00            |
| Charges sur autres actifs et passifs éligibles        | 0,00            | 0,00            |
| Charges sur passifs de financement                    | 0,00            | 0,00            |
| Autres charges financières                            | 0,00            | 0,00            |
| <b>Sous-total charges sur opérations financières</b>  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>Total revenus financiers nets</b>                  | <b>3 715,33</b> | <b>8 114,83</b> |

## 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 2025, 1,69 % 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 31/12/2025 | Montant au 31/12/2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Frais de gestion                               | 142 994,67            | 145 728,08            |
| Frais de fonctionnement externes               | 46 397,85             | 40 103,03             |
| Frais d'audit, d'études                        | 0,00                  | 0,00                  |
| Impôts et taxes                                | 0,00                  | 0,00                  |
| Autres charges                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| Commissions de surperformance                  | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Total général</b>                           | <b>189 392,52</b>     | <b>185 831,11</b>     |

### b) Les frais de gestion variables

Non concerné

## 10. Engagements reçus et donnés

Néant

## 11. Tableau d'affectation du résultat

|   | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
|---|------------------|------------------|
| <b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>                   |                  |                  |
| <b>Détail des sommes distribuables au titre du résultat net</b>                           |                  |                  |
| - Résultat net de l'exercice après régularisations  | 64 684,78        | 91 646,65        |
| - Report des résultats nets antérieurs après régularisations                              | 107,90           | 86,88            |
| - Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations                    | 0,00             | 0,00             |
| <b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>                            | <b>64 792,68</b> | <b>91 733,53</b> |
| <b>Affectation des sommes distribuables</b>   |                  |                  |
| - Distribution  | 64 708,88        | 91 625,58        |
| - Report à nouveau du résultat net  | 83,80            | 107,95           |
| - Capitalisation  | 0,00             | 0,00             |
| <b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>                                | <b>64 792,68</b> | <b>91 733,53</b> |
| <b>Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b> |                  |                  |
| - Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations                         | 0,00             | 0,00             |
| - Report des plus-values nettes réalisées après régularisations                           | 0,00             | 0,00             |
| - Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations                   | 0,00             | 0,00             |
| <b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| <b>Affectation des sommes distribuables</b>   |                  |                  |
| - Distribution  | 0,00             | 0,00             |
| - Report à nouveau des plus-values réalisées nettes                                       | 0,00             | 0,00             |
| - Capitalisation  | 0,00             | 0,00             |
| <b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |

## 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 <sup>ème</sup> alinéa) |                                  |                                    |  |   |  |                                   |
| SCI CLICHY BAC D'ASNIERES  |                                  | Ile de France                      |  | 3 499 000,00                                | 4 583 445,07                                 | 1 084 445,07                      |
| EDISSIMMO  |                                  | Diversifié                         |  | 4 205 653,76                                | 3 091 730,25                                 | - 1 113 923,51                    |
| <b>Total</b>   |                                  |                                    |  | <b>7 704 653,76</b>                         | <b>7 675 175,32</b>                          | <b>- 29 478,44</b>                |

### 2. 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                | 23,04 %                    |

### 3. 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 | 1 094 723,57    | EUR                | 9,89 %                     |

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

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

### 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 de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

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

## X. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées

### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Paris La Défense,

**KPMG SA**  
**Christophe Coquelin**  
Associé

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

### Ordre du jour

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

#### I - A TITRE ORDINAIRE

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

#### II - A TITRE EXTRAORDINAIRE

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

### Date et Lieu de la réunion

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

**Judi 21 mai 2026 à 10 heures**  
**dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER**  
**91-93 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS**

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

### I - A TITRE ORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale 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 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale 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 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 64 684,78 euros, de la manière suivante :

Origine :

|   |                    |
|---|--------------------|
| • Résultat                              | 64 684,78 €        |
| • Report à nouveau                      | 107,90 €           |
| Soit un total de sommes à distribuer de | <u>64 792,68 €</u> |

Affectation :

|   |                    |
|---|--------------------|
| • A titre de dividendes                             | 64 708,88 €        |
| • Au poste « report des résultats nets antérieurs » | 83,30 €            |
| Soit un total de sommes affectées                   | <u>64 792,68 €</u> |

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 21 juin 2026 à raison de 5,60 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 | 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 |
|------------|-------------------|-----------------------|---|---|
| 31/12/2022 | 2023              | 0,82 €                |   | 9 481,90 €  |
| 31/12/2023 | 2024              | 5,95 €                |   | 68 803,66 €   |
| 31/12/2024 | 2025              | 7,93 €                |   | 91 625,58 €   |

#### 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.

## II - A TITRE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

#### 12.1. Emissions d'Actions

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

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

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

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

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

#### 12.2. Rachat des Actions

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

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

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

Les souscriptions et les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST dans les conditions prévues par le Prospectus.

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

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

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

- **Les frais de remboursement (commission de rachat acquise à la SPPICAV)** : cet outil consiste en l'application de frais versés à la SPPICAV par les Associés lors du remboursement de leurs Actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le Prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les Associés restants dans la SPPICAV ne soient pas injustement désavantagés.

- **La prolongation du délai de préavis** : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les Associés doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs Actions.

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

### Cinquième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 808 773 766 RCS Paris Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - 75730 Paris cedex 15

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