
Amundi Transmission Immobilier

Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable

Rapport annuel 2018

SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2018	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2018 - AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	8
VI. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE, S'IL Y A LIEU, DE LA SPPICAV EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123-9° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	22
VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2018 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	29
VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	33
IX. RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	45
X. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	47
XI. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	48
XII. TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	49

I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2018

PRÉSIDENT ET SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président du Conseil d'Administration Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué Julien GENIS

Administrateur Pedro Antonio ARIAS

Administrateur Olivier TOUSSAINT

Administrateur Fathi JERFEL

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Julien GENIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Cushman & Wakefield Valuation France SA

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

VALORISATEUR

CACEIS FUND ADMINISTRATION

II. CHIFFRES CLES AU 31/12/2018

Date de création	08/01/2015
Collecte nette annuelle (en K€)	1,23
Capitalisation nette (en K€)	11 392,76
Performance annuelle nette en %	2,05 %
Exposition immobilière en %	89,89 %
<i>dont immobilier direct et indirect</i>	89,89 %
<i>dont sociétés foncières cotées</i>	0,00 %
Exposition financière en %	10,11 %
Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)	1
Surface du patrimoine immobilier en m ²	1 034
Taux d'occupation financier (TOF) annuel	94,8 %
Nombre de participations détenues	1

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.

Amundi Transmission Immobilier a collecté depuis sa création 24,2 M€.

L'OPCI a ainsi pu acquérir en 2015, 33 % d'un immeuble de bureaux situé à Levallois Perret (Le Malraux) et un programme de logements de catégorie intermédiaire situé à Clichy. Le solde de la collecte a été investie en parts de la SCPI EDISSIMMO.

L'année 2017 avait été marquée par une demande de rachat d'un investisseur détenant 12.000 parts. Conformément au prospectus de l'OPCI, la vente d'un actif a été mise en œuvre afin d'honorer cette demande de rachat. La vente a été réalisée le 29 juin 2017 et le rachat des 12 000 parts en juillet. Compte tenu de la stratégie d'investissement principale de l'OPCI en logement intermédiaire, seul l'actif de bureaux nommé "Le Malraux" a été cédé.

L'année 2018, quant à elle, a été portée par la mise en location de l'actif de logement intermédiaire, qui avait été acheté en VEFA en 2015 et livré le 20 décembre 2017. Les 16 logements ont été rapidement mis en location en février et mars 2018 compte tenu de la qualité des prestations proposées.

Au final l'exposition immobilière s'établit au 31 décembre 2018 à 89,89 % décomposée en 52,4 % de logement intermédiaire et 37,4 % de parts de SCPI.

L'OPCI a délivré une performance de 2,05 % sur l'année civile portée par le rendement locatif des investissements immobiliers.

L'actif net de l'OPCI Amundi Transmission Immobilier s'élève au 31 décembre 2018 à 11 392 760,78 € partagé entre 11 551,88745 parts.

François de LA VILLEON
Responsable Fund Management OPCI

Sandrine JOSEPH
Fund Manager OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

La conjoncture macro-économique

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro la croissance a été très décevante en 2018. Des facteurs temporaires négatifs (comme par exemple le secteur automobile en Allemagne) ont joué mais ne peuvent expliquer à eux seuls cette faiblesse. La hausse du pétrole (jusqu'en octobre), les tensions commerciales et les risques politiques ont également pesé. En dehors des tensions sur le budget italien, la crise des "gilets jaunes" en France, la fin 2018 aura été marquée par l'absence d'accord conclu au sujet du Brexit.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Après une année 2017 exceptionnelle, les ventes en 2018 ont été stables dans l'ancien et en repli dans le neuf.

Le marché résidentiel a été porté par des taux de crédit attractifs et des facteurs structurels favorables à la demande (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, ou préparation de la retraite). Toutefois, certains éléments comme le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages ont pesé négativement sur ce marché. Après avoir fortement augmenté entre 2012 et 2016 (+23 %) la capacité moyenne d'achat des ménages recule depuis 2017 en raison de la hausse des prix moyens de l'immobilier. Fin 2018, l'indicateur de surface moyenne achetable est ainsi inférieur de 2 % par rapport à sa moyenne historique de 90 m². Cela s'est traduit par une hausse de la durée d'emprunt et une baisse de l'apport personnel des ménages.

Segment de l'ancien

En reprise depuis 2015, les ventes de logements anciens ont atteint un niveau historique en 2017 avec 968 000 ventes, soit nettement plus que le niveau observé lors du boom des années 2000. Malgré quelques signes d'effritement en cours d'année 2018, le marché de l'ancien est resté très actif avec 970 000 ventes en 2018, soit un niveau légèrement supérieur de celui de 2017.

La hausse annuelle des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des 9 premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur un an au 4^e trimestre 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018.

L'évolution des prix reste toujours hétérogène selon les villes. Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens a varié sur 1 an de +2,7 % à Arcueil et -1 % à Guyancourt (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3^e trimestre 2018).

Segment du neuf

En 2017, les ventes de logements neufs (filiale promoteurs, ventes au détail) étaient de 130 000 environ. En 2018, elles ont atteint près de 128 000 unités soit une baisse des volumes de 2 % sur 1 an.

En 2018, avec 398 000 unités, les mises en chantier sont en repli de 7 % sur 1 an. Le recul a été plus fort en fin d'année et notamment en décembre.

Au 4^e trimestre 2018, l'encours des logements neufs à vendre est resté globalement stable sur 1 an à 1 08 000 unités.

Les prix des appartements ont affiché une reprise graduelle avec une hausse de 3,2 % sur 1 an au 4^e trimestre 2018.

Perspectives 2019

Les éléments ayant pesé sur le marché en 2018 devraient perdurer en 2019.

Selon nos projections, le volume des ventes devrait rester élevé en 2019 tout en accusant un repli modéré. La croissance moyenne des prix au m² pourrait être plus faible qu'en 2018.

Promulguée fin 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) vise entre autres à réduire les contraintes d'offre. Ses effets sur l'offre de logements neufs resteraient mesurés en 2019.

* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).

Sources : Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie, Notaires de France, CGEDD, Insee, Notaires de Paris Ile-de-France

V. RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2018 – 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

Au terme des trois premières années d'existence du Fonds, l'allocation de l'actif de la SPPICAV doit se situer dans le respect des ratios règlementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

- Poche immobilière directe ou indirecte non cotée : entre 80 % 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 20 % 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 80 % minimum et 95 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

La Société de gestion a pour objectif de limiter cette poche à 91 % de l'actif de la SPPICAV, étant précisé qu'elle peut passivement atteindre 95 % 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.

A l'issue de la phase de constitution de trois ans, la poche immobilière de la SPPICAV sera 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 à 20 % 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 31/12/2018 par rapport aux ratios réglementaires OPCVI

Conformément à la stratégie d'investissement globale, l'exposition immobilière au 31/12/2018 s'élève à 89,89 %.



6. Éléments principaux de la gestion du Fonds

Au 31 décembre 2018, l'actif net s'établit à 11,39M€ avec une exposition immobilière de 89,89 %.

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 5,89 M€,
- et de parts de la SCPI EDISSIMMO pour une valeur de 4,2 M€.

Les seize appartements de logement intermédiaire achetés en VEFA en 2015 à Clichy ont été livrés le 20 décembre 2017. La commercialisation des logements a été mise en œuvre en janvier 2018 : les seize appartements ont été loués avec une prise à bail en février et mars 2018.

7. Evènements significatifs de l'exercice 2018

Le Fonds, créé en janvier 2015, affiche une performance de 2,05 % sur l'année 2018 portée par le rendement locatif des investissements immobiliers et une légère revalorisation de l'actif situé à Clichy (+1,55 %).

8. Objectifs sur l'exercice 2019

L'objectif de gestion pour l'exercice 2019 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.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Etat des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2018 le Fonds détient un actif immobilier de logements intermédiaires valorisé 5,89 M€ hors droits et des parts de la SCPI EDISSIMMO.

Les seize appartements représentent une surface totale de 1 034,4 m² et sont composés de quatre 2 pièces, sept 3 pièces et cinq 4 pièces. Le loyer annuel s'élève à 223 K€, soit un loyer moyen de 17,91 € par mois par m² pondéré, conforme au plafond des loyers de logements intermédiaires.

Immeuble	Ville	Adresse	Année de construction	Date d'acquisition	% de détention	Affectation	Surface en m ²	Mode de détention
France								
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 31/12/2018

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 31/12/2018	% de détention au 31/12/2017	Capital social	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2018	Résultat net de l'exercice clos le 31/12/2018	Activité de la filiale
SCI Clichy Bac d'Asnières	99,97 %	99,97 %	3 500 000,00 €	200 958,67 €	18 521,52 €	Détention du programme de logements intermédiaires à Clichy

3. Acquisitions

Au cours de l'année 2018, Amundi Transmission Immobilier n'a procédé à aucune acquisition.

4. Cessions

Au cours de l'année 2018, Amundi Transmission Immobilier n'a procédé à aucune cession d'actif.

5. Gestion locative

Contentieux en cours

Aucune procédure judiciaire n'est en cours sur ce Fonds.

Les baux en 2018

Au 31 décembre 2018, 15 logements sur 16 sont loués dans l'immeuble situé à Clichy, suite à un congé réceptionné à effet du 27/12/2018.

Les principales réparations en 2018

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

Des réserves liées à la livraison et à la Garantie de Parfait Achèvement ont été émises. Celles-ci ont quasiment toutes été levées. Les dernières réserves font l'objet d'un suivi.

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.

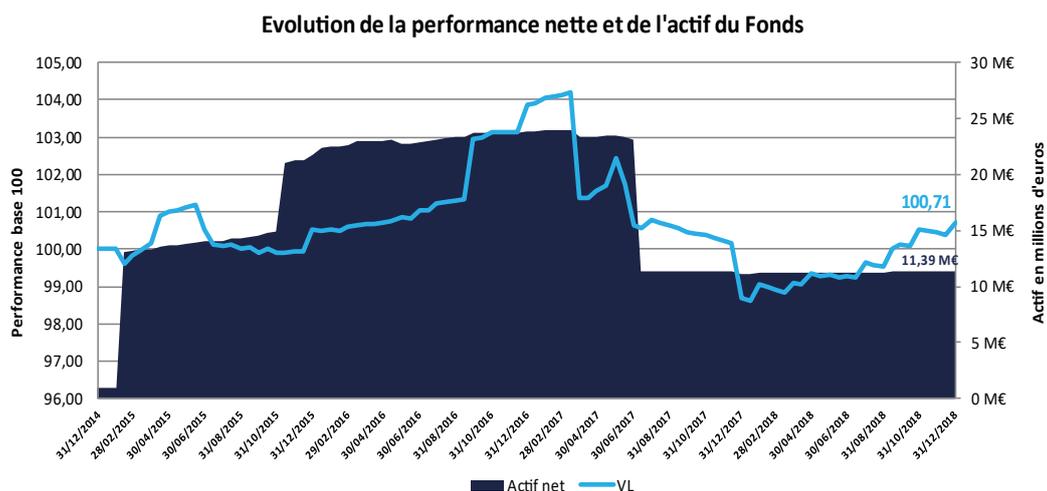
Amundi Transmission Immobilier ne détient pas d'installations classées.

C. Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative de la part de la SPPICAV au 31 décembre 2018 est en hausse de 2,05 % sur l'année.

Compte tenu du résultat comptable 2017 négatif (suite à la cession de l'actif Le Malraux notamment), aucune distribution de dividende n'a été réalisée courant 2018.

La performance dividende réinvesti sur l'année écoulée est donc de 2,05 % et de 0,71 % depuis la création de l'OPCI, soit une performance annualisée de 0,18 % sur 4 ans.



D. Éléments complémentaires du Rapport de Gestion

1. Événements 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.

Par ailleurs, les mandats de quatre ans des experts en évaluation arrivant à échéance après la campagne de valorisation du 31/12/2018, nous vous informons que les mandats ont été renouvelés pour une durée de quatre ans auprès des mêmes experts : BNP Paribas Real Estate Valuation France et Cushman & Wakefield Valuation France SA.

2. Souscriptions et rachats

Au cours de l'année 2018, 705 € ont été collectés.

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

Au 31 décembre 2018, 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 10,11 % dans le respect du minimum règlementaire de 5 %.

4. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts en évaluation immobilière du Fonds, Cushman & Wakefield Valuation France 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 y compris, valeurs mobilières, droits sociaux et droits incorporels. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 25 000 000 euros par année d'assurance.

Cushman & Wakefield Valuation France est assuré par Allianz IARD pour ses activités d'étude et expertise de tous biens immobiliers y compris, valeurs mobilières, droits sociaux et droits incorporels. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 1 500 000 euros par année d'assurance.

5. 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 2018.

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 fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

Risques et Contrôle Permanent

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

2. Calcul du risque global et autres leviers

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

- a) Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens
- b) Immeubles détenus dans les participations contrôlées
- c) Participations dans des sociétés non contrôlées
- d) Participations dans des OPCV ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

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

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

3. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Aucun dépassement de limites réglementaires et contractuelles n'a été observé sur la période. 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.

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 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, ainsi que sur la mise en œuvre des 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 par pays ; 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 de ces actifs. La politique de gestion du risque de change prévoit la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds pourra néanmoins présenter un risque de change accessoire, y compris au titre de la détention d'actifs non libellés en euros dans sa poche financière.

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable. La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le Fonds est également exposé au risque de taux à travers les investissements en produits de taux (obligations 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 couverture 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 % d'actifs liquides. 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" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 100,8 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 110,1 %.

f. Risque opérationnel

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG⁽¹⁾ dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.
- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.



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

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

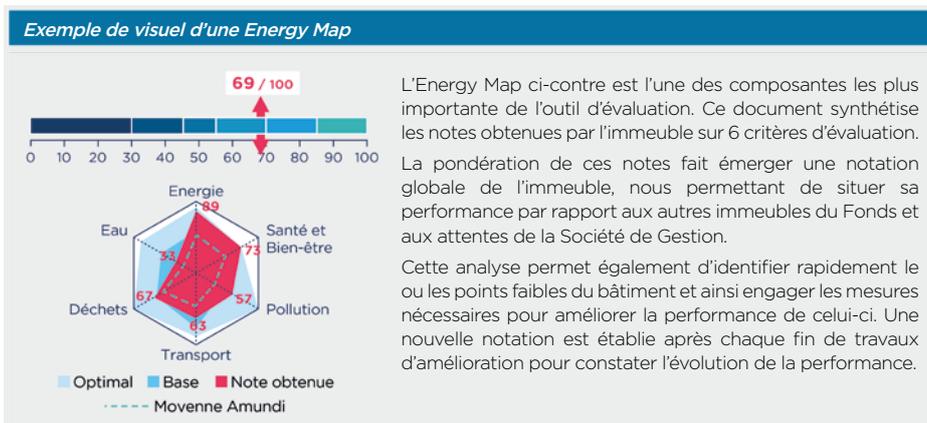
Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles. Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



20 / L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intégrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



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

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

Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR² d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous. A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

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

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



Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



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

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

Concernant Amundi Transmission Immobilier

L'immeuble de logement intermédiaire livré le 20 décembre 2017 dispose du certificat Habitat & Environnement EC (Econome en charges) et du certificat Qualitel EC (Econome en Charges). La politique de gestion environnementale a été déployée sur l'immeuble.

¹ Environnement Social et Gouvernance.

² Investissement Socialement Responsable.

5. Rémunération de la Société de Gestion

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1^{er} février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2018, 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 (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 074 879 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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 auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

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 31/12/2018 (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	10 434,36743	90,33 %
AMUNDI	999,00000	8,65 %
ST MULTI SUPPORT	104,71414	0,91 %
PLUYAUD	7,00000	0,06 %
GOUHIER	4,54388	0,04 %
AMUNDI IMMOBILIER	1,00000	0,01 %
BARBELIN	0,9217	0,01 %
C.R. DE CHAMPAGNE BOURGOGNE	0,1421	0,00 %
PALMISANO	0,1418	0,00 %
N TANDOU	0,0564	0,00 %
Total général	11 551,8875	100,00 %

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 2018, le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Julien GENIS.

Commissaire aux comptes :

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire KPMG SA d'une durée de six exercices expire à la date de l'Assemblée générale statuant en 2021 sur les comptes de l'année 2020.

B. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2018 par le représentant permanent de la Société de Gestion Julien GENIS

Nom de la société	Mandats et fonctions
AMUNDI IMMOBILIER	Directeur Général Délégué
AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS	Directeur Général Délégué
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER (Président)
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Représentant permanent d'AMUNDI IMMOBILIER (Administrateur)

C. Liste des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice clos au 31/12/2018 par Amundi Immobilier – Société de Gestion

Nom de la société	Mandats et fonctions
SCPI	
PREMELY HABITAT	Gérant
PREMELY HABITAT 2	Gérant
PREMELY HABITAT 3	Gérant
DUO HABITAT	Liquidateur
LION SCPI AVANTAGE	Liquidateur
OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Gérant
SG PIERRE PATRIMOINE	Liquidateur
SG PIERRE PATRIMOINE 2	Liquidateur
REXIMMO PATRIMOINE	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 2	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 3	Gérant
REXIMMO PATRIMOINE 4	Gérant
SCPI Gemmeo Commerce	Gérant
UNIPERRE ASSURANCE	Gérant
EDISSIMMO	Gérant
GENEPIERRE	Gérant
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER	Gérant
AMUNDI SELECTION LOGEMENT	Gérant
AMUNDI DEFI FONCIER 2	Gérant
"SOCIETE D'EPARGNE FONCIERE AGRICOLE" (SEFA)	Gérant
FPI - OPCI - OPPCI	
FRENCH WHOLESALe PROPERTIES - FWP	Directeur général
FRENCH WHOLESALe STORES - FWS	Directeur général
OPPCI VIVALDI	Directeur général
AMUNDI RE NOVATION LUPA FUND	Liquidateur
OPPCI UGC	Président
OPPCI de la Seine et de l'Ourcq	Directeur général
OPPCI SOGECAPIMMO	Président
AMUNDI RE FRENCH REGIONS OFFICE FUND	Liquidateur
Amundi Immobilier Novation Santé OPPCI	Directeur général
HERTEL ID	Directeur général
OPCIMMO	Directeur général
IMMO EMISSIONS	Président
IMMANENS	Président
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	Président
OPPCI FIDEMO	Président
ECF France OPPCI	Président
FPI PIERRE ENTREPRISE	Liquidateur
OPCI PREDICA HABITATION	Président
OPCI PREDICA BUREAUX	Président
OPCI PREDICA COMMERCES	Président
OPCI MESSIDOR	Directeur Général
OPCI CAA COMMERCES 2	Président

Nom de la société	Mandats et fonctions
OPCI MASSY BUREAUX	Président
OPCI ECO CAMPUS	Président
OPCI GHD	Président
OPCI MONTECRISTO CAPITAL	Président
OPCI VILLIOT	Président
OPPCI ERGAMUNDI	Président
OPPCI IRAME CAPITAL PARTNER	Président
OPPCI Savills IM European Outled Fund	Président
Sogecapimmo 2	Président
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	Président
SA	
SOCIETE HOTELIERE DE LA TOUR EIFFEL	Administrateur
GROUPEMENT FONCIER	
GFA SAINT VINCENT	Gérant
GFA de AISNE V	Gérant
GFA de ALLIER III	Gérant
GFA de ALLIER V	Gérant
GFA de ALLIER IX	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE I	Gérant
GFA de ALPES DE HAUTE PROVENCE III	Gérant
GFA de ARIEGE 1	Gérant
GFA de AUDE VI	Gérant
GFA de AUDE VIII	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	Gérant
GFA de BRIE XIV	Gérant
GFA de BRIE XV	Gérant
GFA de BRIE XVI	Gérant
GFA de CHARENTE I	Gérant
GFA de CHARENTE III	Gérant
GFA de CHARENTE IV	Gérant
GFA de CHARENTE MARITIME I	Gérant
GFA de CHER IV	Gérant
GFA de CHER VIII	Gérant
GFA de CORRÈZE 1	Gérant
GFA de CORRÈZE II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES II	Gérant
GFA de DEUX SEVRES V	Gérant
GFA de DORDOGNE IV	Gérant
GFA de EURE II	Gérant
GFA de GERS I	Gérant
GFA de GERS IX	Gérant
GFA de GERS X	Gérant
GFA de GERS XI	Gérant
GFA de GIRONDE III	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de HAUTE GARONNE I	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE IV	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE V	Gérant
GFA de HAUTE GARONNE VI	Gérant
GFA de HAUTE-MARNE I	Gérant
GFA de HAUTE MARNE IV	Gérant
GFA de HAUTE MARNE VI	Liquidateur
GFA de HAUTES ALPES I	Gérant
GFA de ILE ET VILAINE III	Gérant
GFA de LANDES IV HONTANX	Gérant
GFA de LANDES V	Gérant
GFA de LANDES VI	Liquidateur
GFA de LANDES VII	Gérant
GFA de LOIR ET CHER I	Liquidateur
GFA de LOIRE IX	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE I	Gérant
GFA de LOIRE ATLANTIQUE II	Gérant
GFA de LOIRE VI	Gérant
GFA de LOIRET II	Gérant
GFA de LOIRET III	Gérant
GFA de LOIRET V	Gérant
GFA de LOIRET X	Gérant
GFA de LOIRET XIV	Gérant
GFA de LOT ET GARONNE I	Gérant
GFA de LOT I	Gérant
GFA de LOZÈRE I	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE III	Gérant
GFA de MAINE ET LOIRE VI	Liquidateur
GFA de MANCHE III	Gérant
GFA de MAYENNE I	Gérant
GFA de MAYENNE VIII	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE I	Gérant
GFA de MEURTHE ET MOSELLE II	Gérant
GFA de NIÈVRE XI	Gérant
GFA de NIÈVRE XIII	Gérant
GFA de NORMANDIE II	Gérant
GFA de NORMANDIE III	Gérant
GFA de NORMANDIE IV	Gérant
GFA de NORMANDIE VI	Gérant
GFA de NORMANDIE VIII	Gérant
GFA de NORMANDIE X	Gérant
GFA de NORMANDIE XX	Gérant
GFA de OISE II	Gérant
GFA de ORNE VI	Gérant
GFA de ORNE VIII	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES I	Gérant
GFA de PYRÉNÉES ATLANTIQUES II	Gérant
GFA de SAÔNE ET LOIRE XI	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
GFA de SOMME I	Liquidateur
GFA de SOMME II	Gérant
GFA de SOMME III	Gérant
GFA de TARN I	Gérant
GFA de TARN II	Liquidateur
GFA de TARN III	Gérant
GFA de TARN IV	Gérant
GFA de VAR I	Gérant
GFA de VENDÉE II	Gérant
GFA de VENDÉE V	Gérant
GFA de VENDÉE VII	Gérant
GFA de VENDÉE VIII	Gérant
GFA de VIENNE I	Gérant
GFA de VIENNE XII	Gérant
GFA de YONNE II	Gérant
GFA de YONNE VII	Liquidateur
GFA de YONNE X	Gérant
GFA de YVELINES I	Gérant
GFA de YVELINES II	Gérant
GFA de SAINT LAURENT DE MEDOC	Liquidateur
GFA de CHÂTEAU RAUZE LAFARGUE	Gérant
GFA de MOROGUES	Gérant
GFAV de CHÂTEAU LIEUJEAN	Gérant
GFAV DOMAINE DE LA GOURGEONNE	Gérant
GFA du DOMAINE DES VIGNERAIS-POUILLY FUISSE	Gérant
GFA de CHÂTEAU LA GRAVE	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA NONCIATURE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE L'OURCE	Gérant
GFA des CÔTEAUX DE SANTENAY	Gérant
GFAV LE CLOS DU CHAPITRE	Gérant
GFAV LIEUJEAN-GUITEY	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE I	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE II	Gérant
GFAV VIGNES DE CHAMPAGNE III	Gérant
GFA du DOMAINE DE LIVERSAN	Gérant
GFA de GRAVELINES	Gérant
GFA du CLOS DU CROMIN	Gérant
GFA du ROC DE L'ABEILLE	Gérant
GFV CHATEAU LACOMBE-NOAILLAC	Gérant
GFA du DOMAINE DE LA BAUME	Gérant
GFA des COTELLES	Gérant
GFV de VINSOBRES / JAUME	Gérant
GFA DES CHARMINES	Gérant
GFA DU BOURG BLANC	Gérant
GFV Vincent JABOULET	Gérant
GFA CHATEAU GUIBOT LA FOURVIELLE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER BASSIGNY LUSSIGNY	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE CASTELNAU	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
GROUPEMENT FORESTIER DU CENTRE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU FAISCEAU	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DES MOSIERES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU VAL DE LOIRE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE LA FORET DE L'OMBREE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ALLEVARD ET DE SES ENVIRONS	Liquidateur
GROUPEMENT FORESTIER D'ESPINES	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER D'ESTISSAC MARCHENOIR	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DES HARCHOLINS	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU LAUZIER	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SAINTE MARGUERITE LA BELENE	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE GUIRBADEN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE SORE LIORAN	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DU TREILLAT	Gérant
GROUPEMENT FORESTIER DE VALLES ET AUTRES	Gérant
SCI	
AMUNDI IMMOBILIER HELIOS MASSY	Gérant
SCI AGC	Gérant
CITE VILLETTE	Gérant
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	Gérant
SCI 85 AVENUE PIERRE GRENIER	Gérant
SCI 151 RUE DE JAVEL	Gérant
IMMOBILIERE TOP PIERRE	Gérant
SCI LES RIVES DU LOING	Gérant
SCI PATRIMONIA-DESSOUS DES BERGES	Gérant
SCI AMR	Gérant
SCI JULIE	Gérant
SCI LALI	Gérant
SCI CLICHY BAC D'ASNIÈRES	Gérant
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Gérant
SCI MPA	Gérant
SCI De Monarch	Gérant
SCI Uberseering	Gérant
SCI XENIOS	Gérant
SCI STRESEMANN	Gérant
SCI EDRIM OPERA	Gérant
SCI SEO	Gérant
SCI OMEGA 16	Gérant
SCI CAMPUS MASSY	Gérant
SCI GREENELLE	Gérant
SCI Saint Honoré- Boétie	Gérant
SCI AJP94	Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST DENIS	Gérant
SCI CAMPUS MEDICIS ST DENIS	Gérant
SCI WAGRAM 22/30	Gérant
SCI RUE DU BAC	Gérant
SCI IMEFA VELIZY	Gérant
SCI ISSY ILOT 13	Gérant

Nom de la société	Mandats et fonctions
IMEFA CENT TRENTE NEUF	Gérant
SCI IMEFA QUATRE VINGT QUATORZE	Gérant
SCI CHAMBOURCY PARC DES VERGERS	Gérant
SCI 3/5 BIS BOULEVARD DIDEROT	Gérant
Red Park Isle d'Abeau	Gérant
Red Park Marseille	Gérant
Red Park Limonest	Gérant
Red Park Vitrolles	Gérant
SCI EKINOX	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 JAPAN CENTER	Gérant
VILLIOT PROPCO SCI 1	Gérant
SCI Heart of La Defense	Gérant
SCI Postbock	Gérant
SCI IMMA HOICHE	Gérant
SCI AIRS	Gérant
SAS	
ELIDITUS	Président
COLPROP	Président
COLISEE PROPCO SAS	Président
SH18 SUFFREN	Président
SAS 59-61 RUE LA FAYETTE	Directeur Général
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	Directeur Général
HIMA V1	Président
HIM FCPR 2	Président
RED PARK GENEVILLIERS	Président
JOLIETTE BÂTIMENTS SAS	Président
MARIDO	Président

VII. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2018 ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

A. Commentaires des comptes

Les comptes sociaux d'Amundi Transmission Immobilier au 31/12/2018 s'établissent comme suit :

Le résultat de l'activité immobilière, incluant les revenus directs et indirects sous forme de dividendes en provenance des filiales et participations, s'établit à 209 K€, en baisse de 32 % par rapport à l'an passé :

- Les revenus directs présentent une baisse de 100% suite à la cession de l'actif « Le Malraux » réalisée en juin 2017
- Les revenus indirects sont en hausse de 89% suite à l'effet année pleine de l'acquisition de parts de SCPI réalisée en juillet 2017

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 188 K€, en baisse de 28 % par rapport aux frais de gestion et de fonctionnement comptabilisés en 2017. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la Société de Gestion pour un montant de 158 K€, en baisse de 24 % par rapport à l'an passé. La réduction des frais de gestion est consécutive à la baisse de l'actif net de l'OPCI constatée suite aux rachats de parts intervenus en 2017.

Le résultat net au sens de l'Art L 214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit ainsi à 19 K€, en baisse de 56 % par rapport à celui de l'année précédente.

Après prise en compte des comptes de régularisation, le résultat net de l'exercice s'établit à 76 K€ en hausse par rapport au résultat du 31/12/2017 (qui avait été impacté de la moins-value de cession de l'actif "Le Malraux").

Du point de vue bilanciel, la capitalisation du Fonds atteint 11 393 K€ en progression de 2 % 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 75 650,71 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	75 650,71 €
• Report à nouveau	0 €
Soit un bénéfice de	<u>75 650,71 €</u>

Affectation :

• A titre de dividendes	75 549,34 €
• Au poste "report des résultats nets antérieurs"	101,37 €
Total des sommes affectées	<u>75 650,71 €</u>

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
31/12/2015	2016	13,89 €	300 070,57 €
31/12/2016	2017	7,14 €	166 459,13 €
31/12/2017	2018	0 €	0 €

C. Bilan au 31 décembre 2018 en Euros - Actif

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	10 640 419,24	10 484 713,74
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	0,00	0,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)	8 090 830,07	7 935 124,57
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	2 549 589,17	2 549 589,17
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	703 285,86	705 489,52
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	703 285,86	705 489,52
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Créances locataires	0,00	57 525,08
Autres créances	27 855,14	482 804,55
Dépôts à vue	432 511,76	333 497,09
Total de l'actif	11 804 072,00	12 064 029,98

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

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

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

D. Bilan au 31 décembre 2018 en Euros - Passif

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	11 392 760,78	11 162 902,94
Capital	11 317 110,07	11 890 729,65
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	0,00	44,99
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	75 650,71	-727 871,70
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	411 311,22	901 127,04
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00	0,00
Autres dettes d'exploitation	411 311,22	901 127,04
Total du passif	11 804 072,00	12 064 029,98

(1) Y compris comptes de régularisation

E. Compte de résultat au 31 décembre 2018 en Euros

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	298 645,54
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	213 605,35	112 803,22
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total I	213 605,35	411 448,76
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	4 336,49	101 934,55
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	4 336,49	101 934,55
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	209 268,86	309 514,21
Produits sur opérations financières	0,00	0,00
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 798,79	3 357,72
Autres charges financières	0,00	0,00
Total IV	1 798,79	3 357,72
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-1 798,79	-3 357,72
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	188 300,54	262 892,13
Autres charges (VII)	0,00	-0,45
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	19 169,53	43 264,81
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	16,98
Total VIII	0,00	16,98
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	1 461 381,22
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	1 593,50
Total IX	0,00	1 462 974,72
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	0,00	-1 462 957,74
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	19 169,53	-1 419 692,93
Comptes de Régularisation (X) ⁽¹⁾	56 481,18	691 821,23
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	75 650,71	-727 871,70

(1) Ce compte intègre en 2018 un montant de 56 478,56 € lié à une régularisation comptable post cession de l'actif "Le Malraux" intervenue en 2017.

VIII. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Règles et méthodes comptables

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

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

1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

1-1. Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

d) Avances en compte courant

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

1-2. Actifs Financiers

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

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

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

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

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

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

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

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

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

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

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

2. Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

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

4. Les commissions de souscription

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

5 Dépréciations sur créances locatives

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

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

6 Provisions pour risques

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

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

		31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+	11 162 902,94	23 883 601,88
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	707,91	270 845,76
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	0,00	11 824 440,00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	155 705,50	421 956,15
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		352 697,97	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		-196 992,47	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-2 203,66	- 2 610,93
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		-3 582,53	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		1 378,87	
Distribution de l'exercice précédent ⁽²⁾	-		166 756,99
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	19 169,53	-1 419 692,93
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
• sur résultat net ⁽²⁾	-	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs ⁽²⁾	-	0,00	0,00
Autres éléments ⁽³⁾	+/-	56 478,56	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	11 392 760,78	11 162 902,94

(1) Souscriptions nettes versées par les porteurs au cours de l'exercice et commissions acquises au fonds utilisées en 2018 de 2,95€.

(2) Versements au sens de l'article L.214-69.

(3) Régularisation comptable post cession de l'actif "Le Malraux" intervenue en 2017.

C. Compléments d'information

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

Néant.

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

Néant.

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

	31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	7 935 124,57	0,00	0,00	155 705,50	8 090 830,07	0,00
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	7 935 124,57	0,00	0,00	+ 155 705,50	8 090 830,07	0,00

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

Nom	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)	Prix d'acquisition	Valeur boursière
SCI Clichy Bac d'Asnières	3 518 543,11	99,97 %	3 499 000,00	3 884 904,71
EDISSIMMO	2 460 730 028,66	0,15 %	4 205 653,76	4 205 925,36
Total			7 704 653,76	8 090 830,07

3. Contrats de Crédit-bail

Néant.

4. Autres actifs à caractère immobilier

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

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

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
2 549 589,17	CC CLICHY	2 549 589,17	EUR	22,38%
1,30	AM CASH CORP IC 3D	304 556,83	EUR	2,67%
1,82	AMUNDI-CSH IN-IC	398 729,03	EUR	3,50%

6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
Créances locataires	0,00	57 525,08
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00
Total	0,00	57 525,08

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2018
Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	0,00	0,00

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme	0,00	0,00
Contrepartie des vente à terme de devises	0,00	0,00
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
Etat et autres collectivités	27 855,14	36 029,55
Syndics	0,00	0,00
Autres débiteurs	0,00	336 009,94
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges récupérables à refacturer	0,00	110 765,06
Total	27 855,14	482 804,55

7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,72	704,96	2,95 ⁽¹⁾
Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,72	704,96	2,95
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

(1) Frais et commission acquis à l'OPCI : commissions de souscription acquises à l'OPCI au cours de l'exercice de 33,61 € dont 2,95 € utilisés sur l'année.

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	11 317 110,07	11 890 729,65
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	0,00	91,30
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	-46,31
Résultat de l'exercice	19 169,53	-1 419 692,93
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	56 481,18	691 821,23
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	11 392 760,78	11 162 902,94

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actif Net	11 392 760,78	11 162 902,94	23 883 601,88	21 721 624,32
Nombre de parts	11 551,89	11 551,16	23 313,60	21 607,93
Valeur liquidative	986,22	966,38	1 024,44	1 005,26
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	6,54 ⁽¹⁾	0,00	7,14	13,89
Capitalisation unitaire	0,00	-63,01	0,00	0,00

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

8. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
• Emprunts	0,00	0,00
• Concours bancaires courants	0,00	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	0,00	0,00
• Ventes à terme de devises	0,00	0,00
• Contrepartie des achats à terme de devises	0,00	0,00
Total opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
• Locataires créditeurs	0,00	11 703,64
• Fournisseurs et comptes rattachés	0,00	51 031,65
• Etat et autres collectivités	0,02	33 749,13
• Charges refacturées	0,00	0,00
• Autres créditeurs	411 311,20	804 642,62
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total des autres dettes d'exploitation	411 311,22	901 127,04

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant.

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Néant.

Emprunts à taux fixe

Néant.

9. Détail des provisions pour risques

Néant.

10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	0,00	257 514,71
Charges facturées	0,00	41 130,83
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	0,00	298 645,54

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes SAS / SCPI	213 605,35	112 803,22
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	213 605,35	112 803,22

Charges immobilières	31/12/2018	31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	38 077,87
Charges d'entretien courant	0,00	30 148,34
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	4 336,49	33 708,34
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Taxes diverses	0,00	77,81
• Honoraires ADB	0,00	0,00
• Honoraires d'avocat	0,00	0,00
• Honoraires divers	0,00	525,70
• Primes d'assurance	0,00	0,00
• Impôts fonciers non récupérés	0,00	261,00
• Honoraires d'expert immobilier	0,00	0,00
• Frais d'huissiers	0,00	0,00
• Honoraires de commercialisation	0,00	0,00
• Charges locatives sur locaux vacants	0,00	0,00
• Autres charges immobilières	4 336,49	0,00
• Frais de notaire	0,00	0,00
• Charges locatives non récupérées	0,00	32 843,83
• Charges sur sinistres	0,00	0,00
• Indemnités d'éviction assujetties à TVA	0,00	0,00
• Autres charges	0,00	0,00
Dotation de provision immobilière	0,00	0,00
Total	4 336,49	101 934,55

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des avances en comptes courant	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Produits sur dépôts	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	1 798,79	3 357,72
Autres charges financières	0,00	0,00
Total	1 798,79	3 357,72

Autres produits et autres charges

Autres produits	31/12/2018	31/12/2017
Arrondi de TVA	0,00	0,00
Produits des activités annexes	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00

Autres charges	31/12/2018	31/12/2017
Frais bancaire	0,00	-0,45
Pénalités et amendes fiscales	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	0,00	0,00
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	0,00	0,00

12. Frais de gestion et de fonctionnement

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

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

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transactions.

Conformément au prospectus le taux maximum des frais de fonctionnement s'établit à 1,95 %TTC de l'actif net, dont 1,4 % TTC maximum de rémunération de la société de gestion.

Les frais récurrents de fonctionnement et de gestion représentent, sur l'année 2018, 1,67 % TTC de l'actif net moyen 2018 dont 1,4 % TTC représentant la rémunération de la Société de Gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Commission société de gestion	157 695,08	207 805,35
Commission administrative	2 267,68	-1 298,67
Commission dépositaire	14 668,19	10 682,05
Honoraires commissaire aux comptes	19 906,62	9 349,52
Honoraires experts immobiliers	-6 288,06	6 471,00
Redevance AMF	0,00	238,84
Frais publicité et annonce	3 115,63	1 885,31
Taxe professionnelle	0,00	-80,17
Organic	0,00	0,00
Autres frais	0,00	0,00
ASPIM	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	3 108,00	2 555,00
Commission distributeur	0,00	0,00
Frais de tenue des assembles	0,00	0,00
Frais divers	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00
Expert comptable	-6 172,60	25 283,90
Honoraire Administrateur de biens	0,00	0,00
Total	188 300,54	262 892,13

13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2018	Résultat de cession 31/12/2017
- Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
- Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	-1 461 381,22
- Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	-1 461 381,22
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Total actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	-1 461 381,22
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00	0,00	-1 576,52
Total	0,00	0,00	0,00	-1 462 957,74

14. Engagements reçus et donnés

Néant.

15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	19 169,53	43 264,81
Régularisation du résultat net	56 481,18	-50 602,22
Résultat sur cession d'actifs	0,00	-1 462 957,74
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	742 423,45
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	75 650,71	-727 871,70
Report des résultats nets	0,00	91,30
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	-46,31
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,00	44,99
Total des sommes à affecter (I + II)	75 650,71	-727 826,71
Distribution ⁽²⁾	75 549,34	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	101,37	0,00
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	-727 826,71
Total des sommes affectées	75 650,71	-727 826,71

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

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

16. Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en 2018	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Clichy Bac d'Asnières	3 884 904,71	3 500 000,00	18 521,52	3 518 543,11	99,97 %
EDISSIMMO	4 205 925,36	1 951 143 822,00	101 139 622,49	2 460 730 028,66	0,15 %
Total	8 090 830,07				

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

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 1.1 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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 SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 10 mai 2019

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

X. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la SPPICAV 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

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

Paris La Défense, le 10 mai 2019

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

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

Ordre du jour

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

- Présentation du rapport de gestion du Président sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Approbation des termes desdits rapports et des comptes annuels clos le 31 décembre 2018 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce et approbation dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- Pouvoirs.

Date et Lieu de la réunion

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

21 mai 2019 à 10 heures
dans les locaux d'AMUNDI IMMOBILIER
91-93 Boulevard Pasteur- 75015-PARIS

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

Première résolution – Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018, 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 2018

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par un bénéfice de 75 650,71 euros, de la manière suivante :

Origine :

• Résultat	75 650,71 euros
• Report à nouveau	0,00 euros
Soit un bénéfice de	75 650,71 euros

Affectation :

• A titre de dividendes	75 549,34 euros
• Au poste "Report des résultats nets antérieurs"	101,37 euros
• Porté ainsi à un montant de	101,37 euros

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et avant le 31 mai 2019 à raison de 6,54 euros pour chacune des actions composant le capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois derniers exercices, 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
31/12/2015	2016	13,89 €		300 070,57 €
31/12/2016	2017	7,14 €		166 459,13 €
31/12/2017	-	-	-	-

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

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

Quatrième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

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

AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER

SPPICAV grand public

Agrément AMF N° SPI 20140033 en date du 14/11/2014

Amundi Immobilier :

91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

amundi.com - amundi-immobilier.com

Société Anonyme 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